



Torsvikhøgda 2, 5337 RONG
astrid@kvalitetskontroll.no
tlf.: 90232301/ 56382750

Torsvik 13.3.2014

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

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK OG DISPENSASJON

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og 19-2.

Eiendom : gnr 69 bnr 8,19, 23
Tiltakets adresse : Nøtlevågen 125
Tiltakets art : div.
Tiltakshaver : Jørn Lauritsen
Hjemmelshaver : Jan Tore Andersen

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjon. Formålet for området eiendommen ligger i er LNF. Tiltakene ligger også i strandsonen.

Rettslig grunnlag:

Saken søkes behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift (TEK10) og byggesaksforskriften (SAK10).

SØKNAD:

Tiltaket:

Vi søker om planering av gårdsplass, anlegging av tilkomstveg, septiktank, mur som holder gårdsplassen, to sikringsmurer, og avløpsledning fra slamavskiller samt riving av hus. Tiltakshaver søker også om terrasse, grillhytte, fire nye loftsvindu og garasje som ligger på egen eiendom. Disse søker vi godkjent uten ansvarsrett etter pbl § 20-2.

Gårdsplass, tilkomstveg, septiktank, mur som holder gårdsplassen, sikringsmurer, avløpsledning fra slamavskiller og huset som søkes revet, ligger helt eller delvis på naboenes eiendommer, og det er innhentet fråsegn fra hjemmelshaverne om å søke om tiltak. Vi har også erklæringer som kan tinglyses.

Følgebrev, dispensasjonssøknad, vedlegg B1/ Q1

- Tilkomsvegen ligger på 69/5,12 (Anna Bjørg Tjore)

- Mur som holder gårdsplassen, planering av gårdsplass og septiktank, ligger delvis på egen eiendom og delvis på 69/30,31 (Arne Bruknapp).

- Sikringsmurer ved hus som er revet, og hus som vi søker revet, ligger på 69/30,31 (Arne Bruknapp). Avløpsledning ligger på 69/30,31 og 69/24 (Arne Bruknapp)

Dispensasjonssøknaden gjelder også for søknad om terrasse, grillhytte, fire nye loftsvindu og garasje på egen eiendom. Disse søker vi godkjent uten ansvarsrett etter pbl § 20-2. Garasjen søker vi plassert 1,8m fra nabogrensen. Terrassen er ca. 3m fra grensen. Vedlagt følger samtykke fra naboer.

Grillhytten har gesimshøyde 2,2m og mønehøyde 3m. Innerste delen av terrassen, mot vest, ligger rett på terrenget. Mot øst skrå terrenget slik at maks høyde fra bakken til underkant terrassegulv er 1.8m. 70 % av terrassen er over 50cm.

Dispensasjon:

Tiltakene kommer i strid med bestemmelsene om LNF i kommuneplanens arealdel. Tiltakene ligger også i strandsonen.

En tillatelse som omsøkt kan derfor bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra bestemmelsene. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med hjemmel i pbl § 19-2 søker vi dispensasjon fra pbl § 11-6, Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel jf. Arealdelen av kommuneplanen for Radøy kommune vedrørende oppføring av tiltak i LNF-området samt fra pbl § 1-8 om 100-metersbeltet langs sjø.

Vi søker dispensasjoner for følgende tiltak:

- Søknad om bygging av terrasse, grillhytte, fire nye loftsvindu og garasje som ligger på egen eiendom (Jan Tore Andersen)
- Tilkomsveg som ligger på 69/5,12 (Anna Bjørg Tjore)
- Mur som holder gårdsplassen, planering av gårdsplass og septiktank, ligger delvis på egen eiendom og delvis på 69/30,31 (Arne Bruknapp).
- Sikringsmurer ved hus som er revet, og hus som er revet på 69/30,31 (Arne Bruknapp). Avløpsledning som ligger på 69/30,31 og 69/24 (Arne Bruknapp)

LNF-område

I områder som i arealdelen blir lagt ut til LNF-område, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet).

Hensynet bak byggeforbudet i LNF- området er sammensatt, bl.a. hensynet til landbruksinteresser, ulike natur- og friluftinteresser, ivaretagelse av allmennhetens interesser samt å hindre at tilgjengeligheten til omliggende naturområder reduseres.

Følgebrev, dispensasjonssøknad, vedlegg B1/ Q1

På eiendommen tiltakene er knyttet til, ligger et bolighus fra 50-tallet. Det er dermed i praksis en boligeiendom og verken uberørt natur eller landbrukseiendom det er snakk om i denne saken. Tiltakene som søkes om i hovedsak knyttet til veg og avløp som er nødvendig og påkrevet i dagens samfunn. Huset som er revet, sto til nedfalls og var ikke å redde. Sikringsmurer må oppføres for å hindre utglidning av masser.

Tiltakene det søkes dispensasjon for vil ikke medføre at området kommer ytterligere i strid med planformålet. Tomten er allerede bebygd og privatisert, og faller dermed ikke inn under de hensyn som reglene om LNF-områder skal i vareta.

Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl § 1-8

Bestemmelsen gir et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Hensynet bak byggeforbudet er å sikre allmenheten tilgang til sjøen samt å ivareta uberørt natur i strandsonen.

De omsøkte tiltakene ligger 50m og mindre fra sjøen og krever derfor dispensasjon fra pbl § 1-8. Eiendommen tiltakene er knyttet til er et bolighus fra 50-tallet. Naboen, eier av gnr 69 bnr 24, har næringsvirksomhet på kaien nedenfor søkers eiendom der han støper flytebrygger. Området er dermed nedbygd, ikke uberørt og det er ikke tilgjengelig for allmenheten. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene medfører at området kommer ytterligere i strid med formålet bak bestemmelsen.

Fordelene med tiltakene er å gjøre boligen anvendelig for en moderne familie i 2014. Oppgradering av sanitæranlegg, septiktank, avløpsledning og sikringsmurer var påkrevet. Kjøreveg opp til huset og garasje er også nødvendig etter dagens standard. Huset som sto til nedfalls var en fare for omgivelsene. Vi søker også dispensasjon for terrasse, grillhytte og loftsvinduer. Disse er for rekreasjon og ikke like avgjørende som de øvrige tiltakene, men likevel et positivt bidrag til eiendommen og de er til liten sjenanse for omgivelsene. Loftsvinduene medfører ikke innsyn eller økt sjenanse for noen.

Etter søkers vurdering vil fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i pbl § 19-2 søkes dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vedrørende tiltak i LNF-området samt fra pbl § 1-8 om 100-metersbeltet langs sjø.

Kvalitetskontroll AS, ansvarlig søker, Astrid Flatøy