

Gjelder tiltak på:  
Gnr 68 Bnr 35  
Askelandsneset 95  
5938 Sæbøvågen  
Tiltakshaver: Espen Gjelsvik

Deres saksnummer: 13/695-5/ 13/947/68/35/TNE

## **Søknad om dispensasjon/Unntak fra gjeldene Plan og bygningsloven, Strandsoneloven og Kommuneplanens arealformål LNF**

### **Innledning:**

Ifølge mottatte dokumenter i saken er det foretatt en forhåndskonferanse på eiendommen, og etter denne konferanse er det utarbeidet et skriv fra saksbehandler /Jurist Tonje N. Epland datert 18.09.13. Det vises også til dette brev under ved videre beskrivelse samt kommentar.

### **Bygging i strandsonen:**

Eiendommen ligger i NLF- sone samtidig som den ligger innenfor 100 meters belte som omtales som strandsone.

Det vises til dokument «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» som trådte i kraft 25.3.2011, åpner opp for differensiert forvaltning av strandsonen der de forskjellige kommunene deles inn i tre hovedområder:

- Kystkommunene i Oslofjordregionen.
- Andre områder der presset på arealene er stort.
- Områder med mindre press på arealene.

Radøy kommune ansees som et område der det er mindre press for arealene. Det vises til Reguleringsbestemmelse i Kommuneplan for Radøy 2011 . 2023, der det er skrevet blant annet følgende informasjon:

- «Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet»

### *Terrasse ved hytte, trappetilkomster og trekai ved naust:*

Det vises til epost fra saksbehandler i Radøy kommune Tonje N. Epland og Oddbjørn Høines i Schinnes bygg AS som ligger vedlagt, når det gjelder terrasse og trappetilkomster som er oppført på eiendommen.

Av overnevnte epost framkommer det at det å få tillatelse terrasse sees slike forhold til å legges innunder PLB § 20 -2 SAK § 3 . 1, vil normalt falle innunder denne praksis.

Det er ikke nevnt i eposten akkurat tretrapper som er etablert på eiendommen mellom de ulike bygninger, men slik undertegnede forstår det, vil trapper også komme inn under dette som gjelder arealformål i NLF.

Slik undertegnede har vurdert det, er Radøy kommune ikke å anse som pressområde, slik som det er rundt Oslofjorden osv.

Trappene oppfattes av undertegnede som å følge terrenget men er hevet noe for å få en bedre gange i trappen, samt at betongtrappene under er fortsatt intakte, og kan sees under tretrappen. (Se vedlagt bilde)

Treverket som er kai rundt naustet er oppført så å si rett ned på eksisterende betongbryggen, samt at den er forlenget med ca. 0,5 meter utenfor opprinnelige kai. Det søkes om legalisering av trekaien som ble utført rundt 2007. Rekkverket rundt trekaien planlegges å fjernes.

Terrassen ved hytte og anneks, ligger med en avstand til nærmeste naboen på ca. 6,5 meter,

Det søkes hermed om legalisering av allerede utført tiltak samt om fritak fra Strandsones lovbestemmelser når det gjelder treterrasse, trekai samt trapper grunnet overnevnte kommentarer, samt overnevnte skriv fra Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen i og med at dette område ansees som ikke å ligge inn under pressområde.

#### *Areal i fritidsbolig:*

Det er ikke registrert avvik i arealene til hovedhytten iht. søknaden som forelå da 1975, og derfor er ikke dette en sak.

#### *Anneks- tilbygg i 2002:*

Ifølge Oppsummeringen etter forhåndskonferansen datert 18.09.13 er det beskrevet blant annet følgende.

Det er oppført et skur på eiendommen som er ca. 3 x 4 meter, se vedlagt tegning. Skuret er oppført i 1964, har vi fått opplyst.

I og med at skuret/annekset er oppført før 1965, kan ikke undertegnede se at den er oppført ulovlig. Da dette slik undertegnede ser det, er oppført før både Lov om planlegging i strandområder og fjellområder av 10. desember 1971 og (den første landsdekkende) Bygningsloven av 1965.

Slik undertegnede ser det blir det ikke riktig fra kommunen sin side og legge til grunn at skuret/annekset er ulovlig oppbygd og må søkes legalisert. Dette hjemles i at det ikke foreligger dispensasjon fra «dågjeldande strandplan».

Tilbygget på annekset derimot er utført ulovlig, da det ikke er byggesøkt. I tillegg må det søkes om dispensasjon fra PBL 1-8. «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.»

Hvorvidt denne bygning skal kalles Anneks eller skur vurderes videre under:

I og med at denne bygning er oppført før nasjonal bygningslov ble innført 1965, var det heller ikke krav til hvordan man skulle oppføre en bygning, samt at det heller ikke var krav til en søknad. Av den grunn kunne tiltakshaver/byggherre faktiske ønske være den at bygning skulle være et anneks som man kunne overnatte i.

Pr i dag slippes sortvann og gråvann rett ut i en spredegrøft, men det planlegges å etableres forbrenningstolett slik utslipp som sortvann samt deler av gråvann opphører. Ut i fra terrenget fra hytte til anneks, er det vanskelig å få til en rørføring som ligger med fall samt forsvarlig isolert, sett ut i fra at det ikke er offentlig strømmnett til eiendommen der man kan etablere pumpe. I og med at det ikke er plass til dusj i hovedhytten for etablering av dusjområde, søkes det om å etablere samletank med spredegrøfter ut på eiendommen fra annekset. Dermed er det kun vann fra dusjingen som slipper i terrenget.

Det bes også at man i denne sammenheng må se på at dette gjelder kun en fritidsbolig i en størrelse som ansees som mindre. Dermed vil også utslipp av gråvann/dusjvann være minimal.

Undertegnede kan ikke se at tiltaket vil ha noen negativ på/innvirkning på allmenne interesser. Tiltaket er godt tilpasset i omgivelsene, og alternative plasseringer er ikke aktuelt/mulig. Påbygg av bad kan vurderes som et nødvendig tiltak i en fornuftig samfunnsutvikling. Eiendommen vurderes å ha liten tilgjengelighet for allmennheten, samtidig som det ikke vil påvirke allerede etablerte stier på området. Tiltaket vurderes å ha liten eller ingen innvirkning på reiselivet i området.

Videre ligger fritidseiendommen relativt langt vekk fra annen bebyggelsen, og omkringliggende terreng gjør ferdsel i strandsonen på gjeldende eiendom til vanskelig/lite sannsynlig. Dette da fjellet mot sjøen her er bratt og lite egnet/umulig for å gå på.

Det bes derfor at kommunen tar overnevnte kommentarer med i sin vurdering i tilbygget til annekset.

Dermed søkes det om fritak fra Strandsones lovbestemmelser når det gjelder tilbygg til annekset grunnet overnevnte kommentarer, samt overnevnte skriv fra Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, der det gjelder pressområder.

*Avløp:*

Det framkommer av oppsummering etter forhåndskonferansen datert 18.09.13, at det er gitt en utleppsløyve den 06.09.10. samt den 18.03. 2011. Videre er det beskrevet i tillatelsen at det må installeres 4 m<sup>3</sup> stor tak til slamavskilleren. Dette gjentas i overnevnte oppsummering at slamavskilleren ikke er iht. kravene som er satt i tillatelsen.

Vedlagt søknaden ligger det ved en epostkorrespondanse mellom den gang eier og Radøy kommune v/ Asbjørn N Toft, der framkommer det at det godtas at slamavskilleren er 2 m<sup>3</sup> Vedlegg (Tillatelse til installering av 2 m<sup>3</sup>)

Av overnevnte grunn kan ikke undertegnede se at det foreligger et avvik, og derav et behov for en søknad i denne sammenheng.

Slik undertegnede har forstått det er ledningsnett rundt slamavskilleren avgravd i ettertid for å utbedre område rundt og da etter at rørleggeren har sendt inn sin søknad om ferdigattest. Dermed er ment og det planlegges å tildekke ledningen i det område der ledningen ligger åpen.

Videre vises det til innhentet tillatelse fra Kystverket datert 27.12.13

*Gjerde/frittstående rekkverk:*

Det er satt opp et gjerde/frittstående rekkverk på eiendommen. Rekkverket er plassert for å sikre en skrent på eiendommen, der skrenten fører rett ned i sjøen med en ca. høydemeter på 5 meter ned til sjøen.

Forholdet er ikke omsøkt og dermed søkes det om fritak fra Strandsones lovbestemmelser når det gjelder rekkverket grunnet overnevnte kommentarer, samt overnevnte skriv fra Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, der det gjelder pressområder.

Bergen 16.04.14

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf. 55 70 60 71 eller [trygve@straumbk.no](mailto:trygve@straumbk.no)

Med vennlig hilsen  
Straume Byggkompetanse AS



---

Trygve Berg  
Ansvarlig søker