



## Saksframlegg

<b>Saksnr:</b>	<b>Utval:</b>	<b>Dato</b>
	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	
<b>Sakshandsamar:</b>	Teknisk forvaltning	Tonje Nepstad Epland
<b>Arkivnr.:</b>	17/266	<b>Dokumentnr.:</b> 17/6547

### **Byggesak gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk - dispensasjon frå byggegrense i plan mot fylkesveg - klagehandsaming**

#### **Saksutgreiing**

Saka gjeld legalisering av terrasse og klage frå tiltakshavar mottatt 16.05.17.

#### **Vedtak det vert klaga over**

Klagen rettar seg mot del av vedtak av 11.04.17 i delegasjonssak 098/2017:

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det gjeve AVSLAG på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av terrasse som omsøkt 9 meter frå vegmidte.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av terrasse inntil 12 meter frå vegmidte.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av vinterhage som omsøkt.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggegrense i reguleringsplan og avstandskrav til nabogrense for oppføring av garasje som omsøkt.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 b jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av garasje, vinterhage og terrasse på følgjande vilkår.*

Klagen rettar seg mot den delen av vedtaket som gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg for terrasse.

#### **Klagegrunnar**

Som klagegrunnar har klagar anført følgjande:

*Vi har skutt vekk ca 150m<sup>2</sup> av tomten for å lage siktsone ut mot FV-414. Har opparbeidet siktsonen med murer og beplantning I.H.T krav. Har med hensikt senket planert tomt med ca 2 meter, for at det skal se bra ut både fra hus, vei og sjø.*

*Har laget mur (Kjøpt maskinstein) rundt mesteparten av tomten, og beplantet. Det gjenstår et parti foran terrasse mot FV-414 dette skal ordnes opp i omgående og det skal ikke virke gapende eller ruvende. Dette har vi startet i skrivende stund.*

*Har bygget terrasse opp på gruset dekke og montert rekkverk for sikring mot FV-414.*

*Det er vei på 3 av sidene av huset og mye å forholde oss til, noe som jeg føler vi har fått til.*

*Det som vi har opparbeidet mot FV-414 og videre inn i mot bygge felt, er ikke bare til fordel for oss, men for Radøy kommune, Kåbbevågen vel og ikke minst Statens vegvesen.*

*Prøver å ha en god ESTETIKK på det vi gjør, det gjenstår bare et område mot FV-414 som nevnt skal fikses.*

*Vi har hatt en god dialog med Radøy kommune både når det gjelder siktsone, garasje og vinterhage. Har fått god hjelp på teknisk når jeg har rådført meg og vi har hatt en god dialog.*

*Fikk ferdigstillings attest og godkjenning Feb-2012, da var terrasse og rekkverk på plass.*

*Når jeg bygget terrasse og satt opp rekkverk mot FV-414, var det for å ferdigstille og sikre front av hus. Jeg tenkte aldri på at jeg ikke kunne bygge en markterrasse og rekkverk ut forbi byggegrense (mener at vi kan gjøre det så lenge du ikke er høgare en 0,5m). Var i full tro på at jeg måtte gjøre noe for å sikre området, men i ettertid har jeg angret på at jeg ikke hadde tatt en telefon til Hogne ang. terrassen, men som sagt var jeg i god tro.*

*Rekkverk er bygd i vedlikeholdsfritt PVC materiale og vanskelig å demontere uten at det blir ødelagt.*

*Jeg føler ikke at vi har tatt oss til rette, men rådført oss med kommunen og hatt en god dialog.*

*Føler at vi har gitt mye med tanke på siktsone, skredde på skråning, senket huset 2 meter og ikke minst påkostet oss murer og beplantning. Det er ikke bare til egen vinning men til alle som ferdes i området.*

*Det blir utrolig trist og måtte fjerne terrasse / rekkverk. Vi er løsningsorienterte og håper på at vi kan løse dette uten å måtte rive noe.*

*Leste svar fra Statens vegvesen, de skriver at de er kritisk til bygging i veisonen, men som de skrev at her er det 2 stk kjørebaneer, fortau på begge sider og busslomme. På denne strekningen er det 50 km/tim. En annen faktor som dei mener er viktigst, er at det er en god siktzone og ingenting som hindrer siktsonen. Statens veivesen har heller ingen planer om utvidelse av FV-414 i dette området. Vi har bygget siktzone med tanke på 80 km/tim, men her er det kun 50 km/tim.*

*Det hadde vært nok for oss at steinskråning bare gikk ned mot vei, med sikring på topp.*

*Jeg tror alle parter setter pris på at det blir gjort på denne måten.*

*Vi må alle gi og ta for at det skal bli bra.*

#### **Kart**

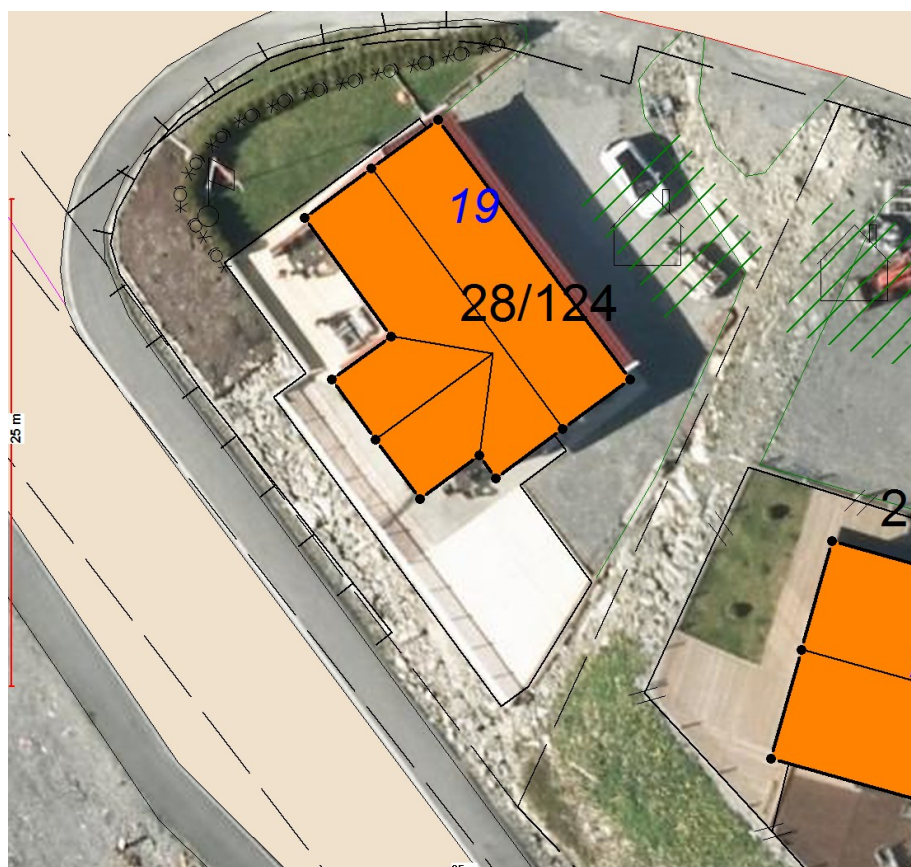


*Kartutsnitt Nordhordlandskart*

#### **Foto**



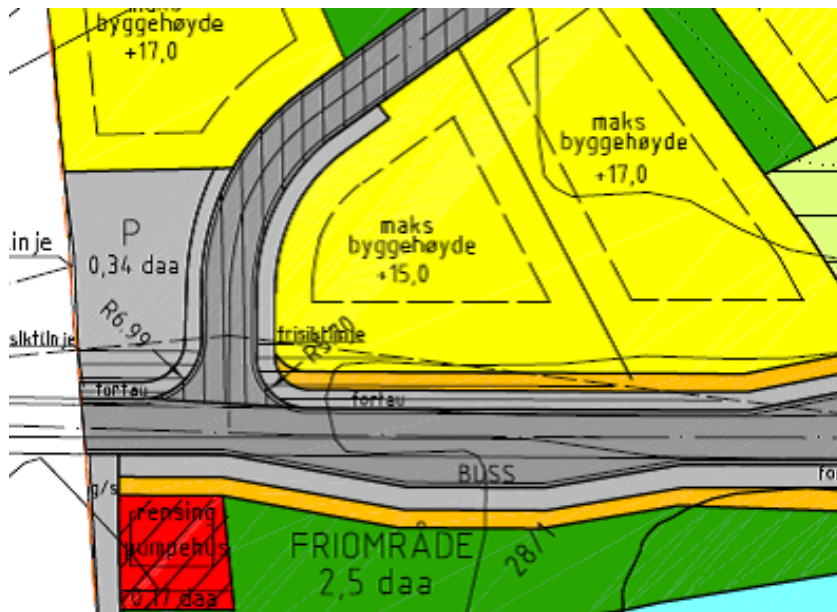
Foto: Statens vegvesen



Ortofoto 2015

### Planstatus

Eigedomene ligger i område som etter reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr 28 bnr 1, planid. 12602006000100, har arealføremål bustad. Eigedomene grensar i sør mot arealføremåla anna veggrunn, fortau og offentlig veg.



Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsplanen viser juridisk bindande byggegrens mot fykesveg, og byggegrensa er omtala i føresegna pkt. 3.1.2:

**3.1.2** Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene i reguleringsplanen. Endeleg plassering av bygningar må godkjennast av kommunen. Frittståande garasjar kan oppførast inntil 1 meter frå nabogrens mot gult byggjeområde i reguleringsplankartet.

#### Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen av 17.02.2017:

Føremålet med byggjegrens langs veg er mellom anna omsynet til trafikktryggleiken, vegvedlikehaldet, arealbehov ved utbetring av veg og miljøet langs vegen.

Reguleringsplanen syner ei byggjegrens på plankartet og har eigen føresegn §3.1.2 til planføremålet. Vi legg til grunn at plankartet syner ei byggjegrens mot veg på 15 meter.

Det er tidlegare gjeve løyve til å bygge huset utanfor byggjegrensa, 12 meter frå vegmidte. Det vert no søkt om terrasse på vestsida av bygget, langs fv. 414. Terrassen er allereie bygd, og ligg om lag 9 meter frå vegmidte.

Fv. 414 er bygd for det meste i samsvar med planen og det er mellom anna anlagt to køyrebaner, fortau og busslomme på strekninga. Det er ikkje konkrete planar om å utvide vegen på denne strekninga.

Statens vegvesen er i utgangspunktet kritisk til bygging så nærre veganlegget. Eit absolutt krav kommunen må setje ved ein eventuell dispensasjon er at tiltaket ikkje skal medføre sikthindrande element som bygningsdelar eller liknande i frisiktsonene til vegkrysset.

## Vurdering

Klagar har rettsleg klageinteresse og klagen er motteke rettidig.

Det er søkt om oppføring av terrasse med avstand vegmidte fylkesveg på 9 meter. Det er godkjent dispensasjon frå byggegrense for oppføring av den delen av terrasse som ligg med same avstand vegmidte fylkesveg som bustaden (12 meter). Avslaget og klagen gjed såleis bare den delen av terrassen som ligg med avstand vegmidte fylkesveg frå 12 til 9 meter.

Reguleringsplanen legg føringar for kva som kan opparbeidast innafor det regulerte området. Eigedomen er regulert til byggeområde for bustad, men etter reguleringsføresegna pkt 3.1.2 skal bygningar plasserast innafor byggegrense som er vist i plankartet.

Terrasse/altan som er knytt til bustaden vil i utgangspunktet vere rekna som eit tilbygg til bustaden og fell difor inn unnder omgrepet «bygningar» i reguleringsplanen. Også søknadspliktige konstruksjonar vil kunne omfattast av omgrepet «bygningar».

## Markterrasse

Klagar har i klagen vist til at terrassen er ein markterrasse og at denne difor ikkje er søknadsplikt eller omfatta av byggegrense i plan.

Søknad om løyve til tiltak av 02.02.17 omfattar «*terrasse med rekkverk*». Det er heller ikkje opplysningar i søknaden om at søker anser terrassen som ein markterrasse, eller opplysningar som gjer at terrassen for kommunen fremstår som ein markterrasse. Kommunen har lagt opplysningane i søknaden til grunn og har handsama terrassen som ein søknadspliktig terrasse.

Opplysningar om at søker anser terrassen som er ein markterrasse er såleis ein ny opplysning i klagesaka. Det ligg imidlertid ikkje føre dokumentasjon i klagen som viser at terrassen er ein markterrasse.

Markterrasse er definert som ein planert avsats, eller eit utegolv med avstand til ferdig planert terreng på maks 0,5 meter, og direkte adkomst til terreng. Kommunen tolker dette som at ein markterrasse skal gå bort i mot i plan med terrenget og vere lite synleg i terrenget. Ein markterrasse skal ikkje fremstå som eit byggverk/konstruksjon, men ha den same visuelle verknaden anten den er utført med belegningsstein, treverk eller anna materiale. Ein terrasse med rekkverk vil ha ein større avstand til planert terreng enn 0,5 meter, vil ikkje ha direkte adkomst til terreng og vil i tillegg fremstå som eit byggverk.

Det følgjer vidare av rettleiaren til teknisk forskrift (TEK10) § 4-1 ([www.dibk.no](http://www.dibk.no)) at søknadsplikt for markterrasse uansett inntreer om tiltaket vert ført opp i strid med plan:

*Det innebærer at selv om oppføring av terrasser/utegulv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.*

Det er i byggesøknad eller klagen ikke opplysningar om avstand til terreng. Kommunen legg ut i frå bilete til grunn i klagesaka at den delen av terrassen mot fylkesveg har ein større avstand til godkjent, planert terreng enn 0,5 meter. Terrassen er også utført med rekkverk og vil som følgje av høgdeskilnaden ha krav til rekkverk.

Det er rådmannen sin vurdering at terrassen ikkje er ein markterasse og skal handsamast som eit søknadspliktig tiltak.

### Ferdigattest

Klagar har vist til at det ligg føre ferdigattest på bustaden og at terrasse m/rekkvert var ført opp på det tidspunktet kommunen gav ferdigattest.

Kommunen gjer vedtak om ferdigattest på grunnlag av erklæring får dei ansvarelege føretaka om at tiltaket er utført i samsvar med lov, plan og byggeløyve. Kommunen kontrollerar ikkje sjølv bygningen/eigedomen. At det er gjeve ferdigattest for bustaden er såleis ikkje ein stadfesting frå kommunen på at alt er i orden. Om tiltaket på det tidspunktet det var søkt om ferdigattest hadde avvik i høve lov, plan eller byggeløyve er det gjeve uriktige opplysningar til kommunen i søknad om ferdigattest. Det er tiltakshavar som er ansvarleg for eventuelle uriktige opplysningar til kommunen.

At det er gjeve ferdigattest på bustaden på eit tidspunkt der terrassen m/rekkverk var oppført er såleis ikkje relevant i klagesaka.

### Opparbeiding av siktsoner

Klagar har vist til at han har opparbeid siktsoner på eigedomen.

Reguleringsplanen viser juridisk bindande siktsoner. At klagar har opparbeid siktsoner er ein føresetnad for å kunne bygge på eigedomen. At det er opparbeidd siktsoner er såleis ikkje relevant i klagesaka.

### God tru og dialog med kommunen

Klagar har vist til at han har vore i god dialog med kommunen i byggeprosessen, men det har ikkje vore dialog knytt til terrassen. Klagar viser til at dette skuldast at han har vore i god tru når det gjeld at terrassen kunne førast opp utan søknad og utanfor byggegrensen.

Ved oppføring av bustaden ble det søkt om og gjeve dispensasjon frå byggegrense slik at sjølve bustaden kunne førast opp med avstand vegmidte fylkesveg på 12 meter. Rådmannen har lagt til grunn at tiltakshavar var klar over at bustaden allereie var oppført for nærme fylkesvegen og ikkje kunne ha ein forventning om å få bygge meir framfor bustaden.

Plan og bygningslova og arealplanar er juridisk bindande føresegner som gjeld objektiv. Avvik frå plan- og bygningslova og arealplanar vil vere eit lovbrøt uavhengig av om tiltakshavar var i god tru og trudde tiltaket var lovleg. Tiltakshavar har ein objektiv plikt til å bringe tilhøvet i lovlege formar når lovbrøtet er avdekket. Når kommunen skal vurdere om eit tiltak kan godkjennast i ettertid må

kommunen vurdere tiltaket ut i frå dei kriteriar og omsyn som følgjer av lov og plan, og har ikkje høve til å leggje vekt på god tru/subjektiv skuldgrad hos tiltakshavar. Eit regelverk der det var høve til å leggje vekt på god tru ville leggje til rette for ein praksis der det vil vere enklare å få eit tiltak ettergodkjent enn å få eit byggeløyve før arbeiet er utført. Det ville stride mot omsynet bak plan- og bygningslova.

At tiltakshavar hevdar å ha vore i godt tru vil såleis ikkje vere relevant å leggje vekt på i klagesaka.

#### Estetikk

Klagar har vist til at han elles på eigedomen har lagt vekt på å utført tiltak med omsyn til god estetikk.

Rådmannen er samd med tiltakshavar i at det er andre tiltak på eigedomen som har fått ein god estetisk utforming. Det er likevel rådmannen sin vurdering at terrassen har fått ein uheldig estetisk utforming. Det er ikkje estetikken i terrassen i seg sjølv eller i høve bustaden som er uheldig, men i høve omgjevnadene. Som følge av plasseringa har terrassen fått ein overhengande og dominerande effekt i høve fylkesvegen/fortauet nedanfor. Terrassen bryt også med den naturlege byggelina i feltet og fremstår som eit utstikkande framandlement i vegskråninga.

#### Kostnader/tap ved tilbakeføring

Rådmannen har ikkje grunnlag for å vurdere om det er mogleg å demontere rekkverket eller kva kostnader dette eventuelt vil medføre.

Det er uansett ikkje relevant å leggje vekt på tiltakshavar sine kostnader/tap ved retting når eit tiltak er utført i strid med gjeldande regelverk.

#### Uttale frå Statens vegvesen

Klagar har vist til at fartsgrensa på fylkesvegen er 50 km/t og at Statens vegvesen har opplyst å ikkje ha planar om utviding.

Statens vegvesen har likevel etter ein heilskapleg vurdering ein negativ uttale i saka. Kommunen skal leggje vekt på ein uttale frå sektorstyresmakter i sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova § 19-2:

*Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Statens vegvesen har allereie i samband med oppføring av bustaden i 2009 akseptert eit avvik og ein avstand til vegmidte fylkesveg på 12 meter. Dette er langt mindre avstand enn det Statens vegvesen normalt akseptarar. I dag er det vanskeleg å få aksept for ein avstand på mindre enn 20-25 meter. Statens vegvesen har såleis allereie strekt seg langt i byggesaka på bustaden og det skal tungtvegande grunnar til for at kommune då skal gje ytterlegare dispensasjonar i strid med Statens vegvesen sin uttale i saka.

#### **Konklusjon**

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at saka skal få ei anna vurdering enn i det administrative vedtaket og rår til at klagen ikkje vert teke til følge.



**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i delegasjonssak 098/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 og 12-4.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

**Vedlagte saksdokument:**

Byggesak Gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk, vinterhage og garasje - klage	84005	23.05.2017
VS ANKESAK	84006	23.05.2017
Byggesak Gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk, vinterhage og garasje - dispensasjon og løyve til tiltak - godkjenning og avslag	81040	23.05.2017