



Geitle&rikstad AS  
Bøtjørnvegen 122B  
5937 BØVÅGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/2339 - 17/15250

Saksbehandlar:  
Stian Marøy  
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:  
13.12.2017

## Byggesak Gbnr 22/16, 37 Rikstad - tilbygg einebustad og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 283/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova §§ 20-1

**Adresse:** Rossnesvegen 81  
**Tiltakshavar:** Rikstad Invest AS og Geitle&Rikstad AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i forbindelse med innreiing av kjellar i eksisterande bygg og oppføring av av terrasse med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 26 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad er opplyst til 19.6 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformål LNF (landbruk, natur og friluftsområde) og forbud mot tiltak langs sjø (pbl § 1-8).

Det vert elles vist til søknad motteken 27.11.2017.

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF-område og frå byggjegrensa mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eigedom 22/16 og 37 ligg i LNF område og 51,5m frå sjø.

Tiltakshavarar ynskjer å føre opp ny terrasse og bruksendre areal i kjeller frå tilleggsdel til hovuddel, såleis krevjast det dispensasjon frå LNF føremål og dispensasjon frå PBL §1-8.

Eigedommen består av ein liten teig mot fylkesveg, dette er ikkje brukbart landsbruksareal. Terrassen vil ikkje øydeleggje brukbart areal eller skade tanken bak LNF føremålet på noko måte.

Når det gjeld bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel gjeld dette mindre arbeider innvendig, så dette tiltaket vil ikkje ha noko innverknad på LNF arealet i det heile.

Mellom bustaden og sjø er det både bebyggelse og fylkesveg, tiltaka fører ikkje til nok større endring av uttrykket på bustaden, det fører heller ikkje til endring av omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kan såleis ikkje sjå att dette strider mot tankane bak forbudet mot bygging innanfor 100m beltet.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det er ikkje henta inn uttale frå Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy.

Det er i sak 17/170447-2, datert 14.11.2017, frå Statens vegvesen gjeve dispensasjon frå byggjegrensa mot fylkesveg 409 for oppføring av terrasse med desse vilkår:

1. Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan, datert 23.06.2017.
2. Avstanden frå tiltaket (inkludert takutspring) til senterlina på fv. 409 skal vere minst 7,5 meter.
3. Dersom tiltaket vil føre til endringar i samband med tilkomsttilhøva for eigedomen, må det framleis vere opparbeidd tilstrekkeleg areal til å kunne snu på eigedomen for å unngå rygging ut på offentleg veg. Siktkrav til eigedomens avkøyrsel må følgjast.
4. Tiltaket må ikkje brukast til andre formål enn det dispensasjonen gjeld.
5. Det kan ikkje krevjast erstatning for skadar og ulemper som følgje av at bygningen/innretninga ligg nær fv. 409.
6. Arbeidet må være starta opp innan tre – 3 – år frå dispensasjonen er gitt, viss ikkje fell dispensasjonen bort.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.06.2017.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, bygningsstyresmakta 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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

#### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. pbl. § 29-5.

Bygningsstyremakta gjer oppmerksom på at bygningsstyresmakta ikkje har vurdert saka i høve tekniske krav. Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert utført i samsvar med byggteknisk forskrift. Bygningsstyresmakta gjer spesielt merksam på krav til rømmingsveg og krav til dagslys.

#### **VURDERING:**

Det er opplyst i søknaden at bruksendringa frå tilleggsdel til hovuddel skal leggje til rette for utleige. Planteikningane viser at det er dør mellom arealet som er tenkt leigd ut og hovuddelen av bustaden. Når det er intern gjennomgang mellom hovuddelen og utleigedelen er det ikkje krav til at utleigedelen skal etablerast som eiga bueining. Søknaden kan handsamast som den ligg føre.

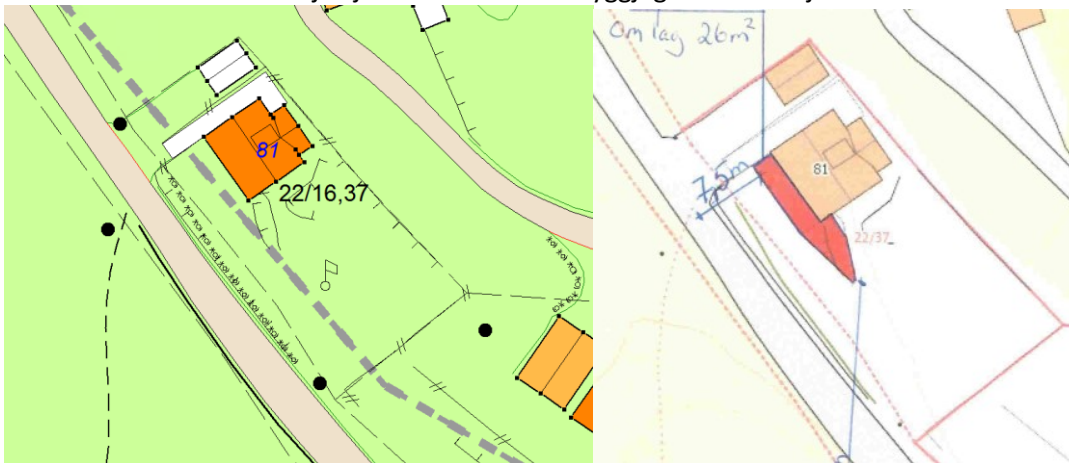
#### **Dispensasjon**

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og byggjegrensa mot sjø vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av terrasse til einebustad, samt at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen er ein bygd bustadeigedom. Omsøkt tiltak vert ei forlenging av eksisterande einebustad og tiltaket grensar ikkje mot landbruk, då terrassen skal oppførast mot fylkesveg. Landbruksdrifta i området vert ikkje råka av tiltaket. Eigedomen vert ikkje vesentleg endra ved oppføring av terrasse.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Utklipp frå arealdelen i kommuneplan viser at hovuddelen av tiltaket ikkje kjem i konflikt med byggjegrensa mot sjø.



Då fylkesvegen ligg mellom eigedomen og sjø vil tiltaket ikkje koma i konflikt med den funksjonelle strandsona.

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at omsynet bak LNF-føremål og byggjegrensa mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesett som følge av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjer sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine. Ynskje om oppføring av terrasse vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg. Men i sakar kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealføremål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

**Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.**

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 c og pbl. § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel som omsøkt på følgjande vilkår :**

1. Tiltaket skal stette krava i teknisk forskrift (TEK10).
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.

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a og pbl. § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og byggjegrensa mot sjø og GODKJENT oppføring av terrasse som vist i søknad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
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.
3. Vilkår gitt i løyve frå Statens vegvesen må ivaretas.

#### **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 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 9.1.1/9.1.2 Dispensasjon frå arealføremål og byggjegrensa mot sjø	kr	10 300,00
KODE 10.3.1 Basisgebyr, bruksendring og tilbygg	kr	<u>6 700,00</u>

**SUM**

**kr 17 000,00**

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjette 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.: 17/2339

#### **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 ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy  
ingeniør/byggjesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Geitle&rikstad AS

Bøtjørnvegen  
122B

5937

BØVÅGEN

Rikstad Invest AS

5937

BØVÅGEN