

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	18.12.2013	105/13	TNE

Avgjerslemynde: HPLT	Arkiv: GBNR-91/29	Arkivsaknr
Sakshandsamar: Tonje Nepstad Epland	Objekt:	13/823

GNR 91/29 KVITSTEIN - SØKNAD OM DISPENSASJON - TILBYGG TIL FRITIDSBUSTAD

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	30.06.2013	Tor Hugo Bauge	Gnr 91/29 Kvitstein - Søknad om dispensasjon frå PBL vedr. tilbygg og oppgradering av fritidsbustad
2	U	03.07.2013	Tor Hugo Bauge	Gnr 91/29 Kvitstein - Søknad om dispensasjon frå PBL vedr. tilbygg og oppgradering av fritidsbustad - mellombels svar og utsending av gebyr
4	U	03.09.2013	Tor Hugo Bauge	Gnr 91/29 Kviste - Søknad om dispensasjon - tilbygg og oppgradering av fritidsbustad
5	I	11.11.2013	John Bauge	Gnr 91/29 Kvitstein - Etterlysing - framdrift sakshandsaming
6	U	13.11.2013	Tor Hugo Bauge	Gnr 91/29 Kvistein - søknad om dispensasjons - tilbygg til fritidsbustad - mellombels svar
7	I	26.11.2013	Tor Hugo Bauge	Gnr 91/29 Kvitstein - Fullmakt

Vedlegg i saka:

- Søknad om dispensasjon av 30.06.2013
- Brev til tiltakshavar av 13.11.2013
- E-post frå tiltakshavar av 26.11.2013

Saksutgreiing:

Eigar av eigedom gnr 91 bnr 29 har den 30.06.2013 søkt dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og terrasse, samt oppgradering av fasade.

Det har vore korrespondanse mellom søker og kommunen når det gjeld byggesakstilhøva kring eksisterande fritidsbustad. Saka har difor ikkje vorte handsama tidelgare. Siste dokument i saka er frå

26.11.2013, der søker stadfestar at han ynskjer saka handsama med usikker status for eksisterande fritidsbustad.

Søknaden gjeld tilbygg med formål kjøkken og våtrom, samt terrasse. Samstundes er det opplyst i søknaden at vass- og avløpssystemet skal oppgraderast som del av tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon i frå arealformål LNF og byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø etter plan- og bygningslova § 1-8.

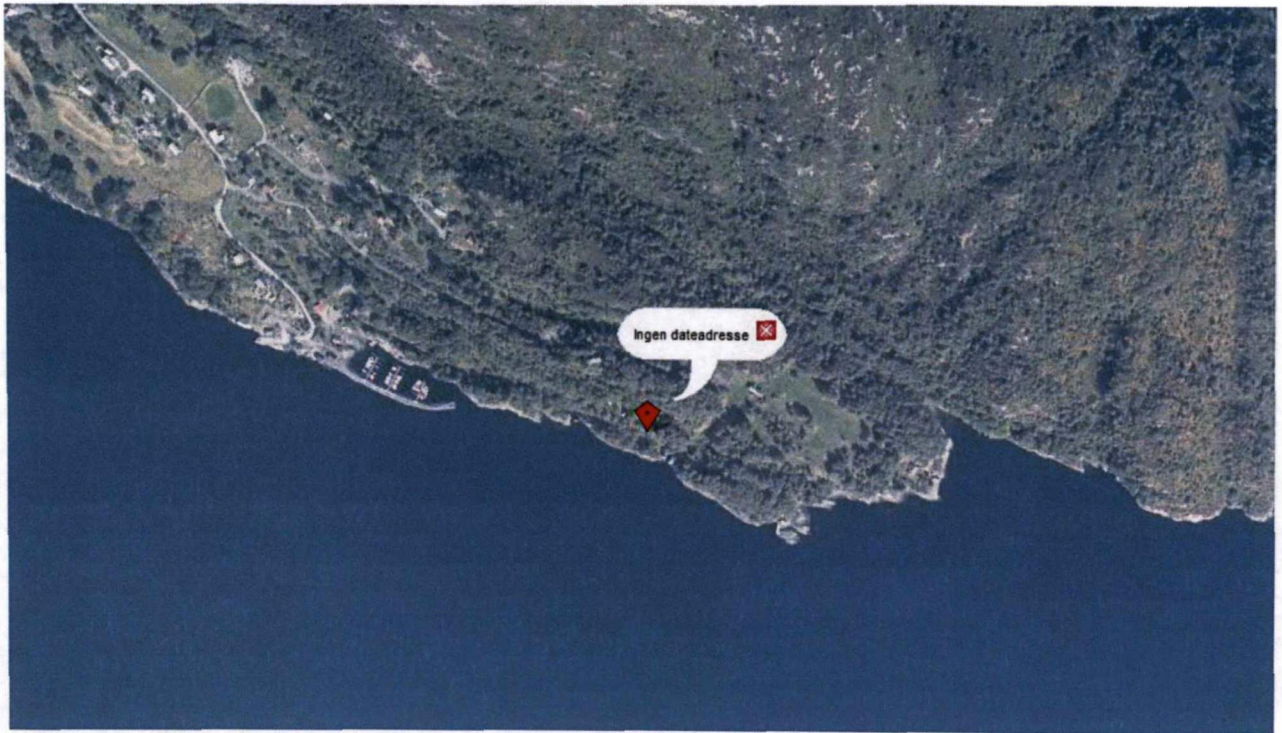
Eigedomen er registrert frådelt 11.10.1960 og er bygd med fritidsbustad. Fritidsbustaden skal i følge søker vere oppført på 1960-tallet. Fritidsbustaden er registrert i matrikkelen med eit areal på 44 kvm. Planteikning mottatt i samband med søknad om dispensasjon viser ei fritidsbustad på ca 60 kvm.

Radøy kommune har ikkje byggjesaksdokumentasjon korkje på den opphavlege fritidsbustaden eller på eit eventuelt tilbygg. Det ligg heller ikkje føre dokumentasjon på dispensasjon frå strandplanlova. Eigedomen høyrde på delingstidspunktet til Sæbø kommune.

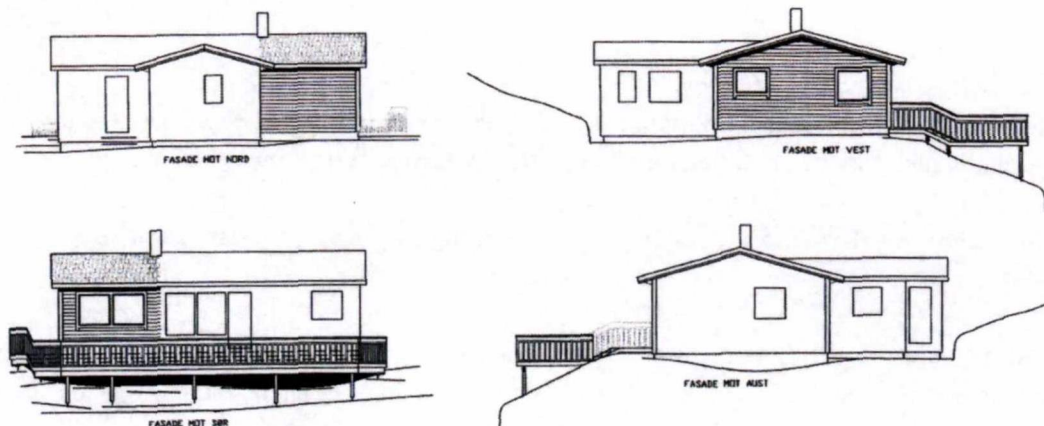
Det er etter dette uklart for Radøy kommune om hytten, og eventuelt seinare tilbygg, er omsøkt og godkjent.

Fritidsbustaden ligg i eit område som er spredtbygd med fritidsbustader og nokre eldre våningshus og uthus. Området har ein viss infrastruktur, og det er i seinare tid bygd ut småbåthamn. Eigedomen gnr 91 bnr 29 er mellom dei som ligg lengst ut mot Apaneset.





Omsøkte tilbygg skal vere på inn til 20 kvm, og innehalde kjøkken og bad-/vaskerom-/toalettrom. Det ligg ikkje ved situasjonsplan med innteikna tilbygg, men fasadeteikningar viser at tilbygget skal plasserast mot vest. Det er ikkje opplyst storleik på terrassen, men basert på målsett planteikning synast terrassen å vere i underkant av 60 kvm. Det ligg ikkje ved målsett snitt som viser terrassen sin høgde over terrenget. Terrassen skal plasserast mot sør (sjøsida).



Grunngjevinga for søknaden er at hytten vil verte meir brukar- og familievennleg, og at fasaden mot sør og vest vil verte penare. Fritidsbustaden er i følgje søkjer plassert naturleg i terrenget, og på ei fjellhille over strandsona. Terrassen er tenkt å følgje terrenget i ein trinnvis løysing. Tiltaket vil ikkje vere til hinder for friluftsliv eller almen ferdsle, og det er eit allereie spredtbygd område.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarsla den 01.07.2013. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Uttale får annan mynde:

Rådmannen legg til grunn at tilbygget etter si art, storleik og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012.

Når det gjeld terrassen ligg denne nærare sjø enn eksisterande tiltak på eigedomen. Rådmannen legg likevel til grunn at tiltaket eigedomen på grunn av høgdeskilnad til strandlina likk utanfor funksjonell strandsone og kan handsamast utan høyring. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Søknaden har ikkje vore sendt på høyring til andre regionale styresmakter.

Lovgrunnlag:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplanen sin arealdel.

Vidare gjeld det generelt byggjeforbod etter pbl § 1-8 i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar og byggjeforbodet i strandsone når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf pbl § 19-2(4).

Vurdering:Byggesaksstatus for eksisterande fritidsbustad

Det føl av forvaltningspraksis i Radøy kommune at det ikkje vert godkjent tiltak som er knytt til eller har nær samband med tiltak som ikkje er godkjent eller lovleg oppført på byggetidspunktet.

Det har difor vore naudsynt for rådmannen å ta stilling til byggesaksstatus for eksisterande fritidsbustad.

Vurderinga av kva som er lovleg oppført er spesielt vanskeleg knytt til bygg oppført på 1960-tallet. Bygg oppført på 60-tallet er oppført i ein endringsperiode, både når det gjeld søknadsplikt og når det gjeld trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Den første bygningslova som gjaldt heile Norge er frå 1965. Den første mellombelse lov om byggeforbod i deler av strandsona vart vedtatt i 1954. Generelt byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø vart vedtatt i mellombels strandlov frå 1965 og i permanent strandlov frå 1971. For Radøy kommune sin del vil det vere riktig å trekkje grensa i 1965. Bygg oppført før 1965 kan vere lovleg oppført sjølv om det ikkje ligg føre byggesaksdokumentasjon, og bygg oppført etter 1965 er ikkje lovleg oppført om det ikkje ligg føre byggesaksdokumentasjon.

Rådmannen har gått igjennom heile arkivet knytt til gnr 91. Eigedomene i området er i hovudsak frådelt i perioden 1930 til 1983. Fire eigedomar er frådelt i perioden frå 1959 til 1965. Dei fire

eigedomene er frådelt i 1959, 1959, 1960 og 1963. Det ligg føre byggesaksdokumentasjon frå 1967 for den eine eigedomen frådelt i 1959 og byggesaksdokumentasjon frå 1985 for eigedomen frådelt i 1963. For dei to andre eigedomane ligg det ikkje føre byggesaksdokumentasjon, mellom anna for gnr 91 bnr 29.

Sæbø kommune gjekk inn i Radøy kommune i 1964. Byggesaksarkiv for området skal difor i sin heilskap vere etablert i Radøy kommune.

Når det gjeld gnr 91 bnr 29 er det opplyst at fritidsbustaden er oppført på 1960-tallet. Utan meir konkrete opplysningar om oppføringstidspunkt er det vanskeleg å ta stilling til om bygget er lovleg oppført eller ikkje. Rådmannen har tatt utgangspunkt i at eigedomen er frådelt i 1960, og at det kan tale for at fritidsbustaden er ført opp ikkje så lenge etterpå, og såleis før 1965. I mangel av andre opplysningar finn rådmannen det riktig å leggje dette til grunn.

Det er uklart for rådmannen kva arealavviket på bygget skyldast. Rådmannen finn det sannsynleg at det på eit tidspunkt er ført opp eit tilbygg til fritidsbustaden, og at oppføring av tilbygg kan ha skjedd etter 1965. Rådmannen finn ikkje å kunne ta stilling til det eventuelle tilbygget i denne saka, men peikar på at dette må følgjast opp i ein eiga prosess.

Søknad om dispensasjon

Omsøkt areal er i Kommuneplan for Radøy definert som LNF-område, føremål landbruk, natur og friluftsliv. Tiltaket ligg samstundes innafor 100 metersbeltet langs sjø.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje er trong for dispensasjon for rehabilitering av fasade, jf plan- og bygningslova § 1-8 (2). Vurderinga i det vidare er difor knytt til tilbygg og terrasse.

Vurderinga i høve LNF formålet og strandsona vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for tilbygg og terrasse.

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.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd fritidseigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsøkte tiltak ligg på ei fjellhulle med stor høgdeskilnad til vasslina, og ikkje i funksjonell strandsona korkje når det gjeld tilgjenge eller eksponering.

Eigedomen er ein frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt formål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er difor bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak. Det nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva i særleg grad.

Omsøkt tiltaket ligg nært knytt til fritidsbustaden og arealet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side.

Tiltaket vil i noen grad kunne føre til auka privatisering og auka bruk. Dette ved at fritidsbustaden vert meir attraktiv å nytte oftare og i lengre periodar etter oppgardering. Når det vert lagt til rette for meir aktiv bruk av fritidsbustaden må eventuelle negative verknader avbøtast. Eigedommen har ikkje kjørbar tilkomst, og parkering må skje i området på tredjemanns- eller offentleg grunn. Det er rådmannen sin vurdering at det bør stillast krav om parkeringsløyving for å dempe den negative verknaden av auka bruk.

Tilbygget er lite og er tenkt med ei utforming som harmonerer med eksisterande. Det er rådmannen sin vurdering at området og landskapsomsynet kan verte råka estetisk om ein gjev løyve til omsøkte terrasse. Om terrassen vert plassert lågt i terrenget er det likevel rådmannen sin oppfatning at omsynet bak føresegna ikkje vesentleg vert sett til side.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF formålet og strandsone ikkje vert vesentleg sett til side som følge av tiltaket.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidar vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om større fritidsbustad vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Omsøkte tiltaka råker ikkje ålmenta sine interesser ytterlegare og tiltaket vert i avgrensa grad meir eksponert frå sjø eller i landskapet elles enn situasjonen er i dag. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Rådmannen finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealformål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedommen ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område, og i nokon grad også i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

I denne saka er det ein fordel ut over søkjar si eigeninteresse, nemleg det å få sanert eit gamalt avløp og oppgradert til ei miljømessig god løysing.

Rådmannen legg til grunn at fordelande ved å tillate normal utvikling av ei lovleg etablert eigedom og få sanert eit gamalt avløp, er klårt større enn ulempene ved å tillate tiltak i strid med arealformålet og byggjeforbodet i strandsone i denne saka, etter ei samla vurdering.

Rådmannen finn å kunne rå til at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg på inn til 20 kvm mot vest og terrasse på inn til 60 kvm mot sør, på vilkår om at terrassen ligg lågt i terrenget og minst mogleg eksponert frå sjø.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har

mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for tilbygg mot vest og terrasse mot sør, samt leidningar for vass- og avløpsnett, på følgjande vilkår:

1. Tilbygg kan plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa
2. Tilbygget kan ha ein storleik på inn til 20 kvm BRA og BYA.
3. Terrasse kan plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa og inn til 0,5 meter over opphavleg terreng.
4. Det skal ikkje setjast opp rekkverk rundt terrassen andre stader enn der det er naudsynt med omsyn til høgdeskilnader.
5. Terrassen kan ha eit samla areal på inn til 60 kvm BRA.
6. Eigedomen skal ha godkjent avløp før det vert gjeve løyve til tiltak.
7. Eigedomen skal ha tinglyst rett til parkering før det vert gjeve løyve til tiltak.

Før arbeidet kan setjast i gang må det sendast inn søknad om løyve til tiltak og søknad om utsleppsløyve til kommune. Vidare må det avklarast kva arealavvike skuldast og eventuelt tilbygg som er oppført etter 1965 må søkjast om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

18.12.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-105/13 VEDTAK:

Det vert gjeve dispensasjon for tilbygg mot vest og terrasse mot sør, samt leidningar for vass- og avløpsnett, på følgjande vilkår:

1. Tilbygg kan plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa
2. Tilbygget kan ha ein storleik på inn til 20 kvm BRA og BYA.
3. Terrasse kan plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa og inn til 0,5 meter over opphavleg terreng.
4. Det skal ikkje setjast opp rekkverk rundt terrassen andre stader enn der det er naudsynt med omsyn til høgdeskilnader.
5. Terrassen kan ha eit samla areal på inn til 60 kvm BRA.
6. Eigedomen skal ha godkjent avløp før det vert gjeve løyve til tiltak.
7. Eigedomen skal ha tinglyst rett til parkering før det vert gjeve løyve til tiltak.

Før arbeidet kan setjast i gang må det sendast inn søknad om løyve til tiltak og søknad om utsleppsløyve til kommune. Vidare må det avklarast kva arealavvike skuldast og eventuelt tilbygg som er oppført etter 1965 må søkjast om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.