



Jørgen Fasmer Riise

Referansar:

Dykkar:

Vår: 16/933 - 16/9119

Saksbehandlar:

Line Hervig

line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:

08.07.2016

## Byggesak Gbnr 41/47 Birkeland - tilbygg hytte - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 192/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Radøyvegen 1928  
**Tiltakshavar** : Jørgen Fasmer Riise  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr 41/47 Birkeland. Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca 18,5 m<sup>2</sup> og bygd areal på ca 18,5 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.05.2016 og supplert 26.05.2016 og 02.06.2016.

### Saksutgreiing:

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område, samt innafor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket er ikkje i tråd med plan og det er såleis trong for dispensasjon frå arealføremål.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy har uttalt muntleg den 08.07.2016 etter å ha sett på saka at tiltaket ikkje får konsekvensar for landbruket og at dei ikkje har merknader til tiltaket. Saka vert difor ikkje oversendt landbrukskontoret for handsaming.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering er vist i situasjonsplan datert 04.05.2016.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, bygningstyresmakta 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 innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 13.05.2016 og 25.05.2016.

Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 26.05.2016 og 02.06.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.06.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### **VURDERING:**

#### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

## Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og 100-metersbeltet langs sjø vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for tilbygg til fritidsbustad, 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.

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

Eigedomen er ein bygd fritidseigedom. Omsøkt tiltak ligg i eit område spredt bygd med fritidsbustad, våningshus og naust. Det er ikkje etablert infrastruktur i området. Ålmenta er allereie utestengt frå arealet. Tilhøva på eigedomen vert ikkje vesentleg endra ved oppføring av tilbygg til fritidsbustaden.

Eigedomen er eksponert i frå sjø. Eksisterande tiltak er delvis skjult av vegetasjon. Omsøkt tiltak vert oppført som ei forlenging av eksisterande bygg, men vil liggje lågare i terrenget og meir tilbaketrukket frå sjø enn eksisterande bygg. Tiltaket si plassering tilseier at eigedomen ikkje vert meir eksponert i landskapet og i frå sjø enn situasjonen er i dag. Naturinteressene for det aktuelle området vert ikkje råka.

Det er bygningstyresmakta sin vurdering at omsynet bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje 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 søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av tilbygg til 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.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningstyresmakta 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 i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

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

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

#### **Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 b og 20-4a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det godkjent DISPENSASJON frå LNF-område og 100-metersbeltet langs sjø og GODKJENT søknad om løyve til tiltak som omsøkt for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
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.

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

KODE 10.3.1	Basisgebyr	kr	<u>5 600,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>5 600,00</b>

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.: 16/933

**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 jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig  
jurist/ byggesakshandsamar

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

**Mottakere:**

Jørgen Fasmer Riise