

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
043/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1281	14/5780

Dispensasjonssak gbnr 68/35 Askeland - fritidsbustad - markterrasser, terrengtrapp og sikringsgjerde - søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 1 på følgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast nord/vest for fritidsbustaden
2. Terrassen kan ha eit areal på inn til 11 kvm.
3. Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng.
4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 2 på følgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast sør for fritidsbustaden.
2. Terrassen kan ha eit areal på inn til 35 kvm. Arealet skal i hovudsak reduserast i retning ut frå fritidsbustaden. Terrassen skal ikkje knyte saman fritidsbustaden og skuret.
3. Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng.
4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av to terrengtrapper på følgjande vilkår:

1. Trapp nr 1 skal førast opp i tilknytning til markterrasse nr 1. Trappen skal i utforming, storleik og plassering vere tilnærma lik opphavleg trapp. Mindre avvik i areal er tillatt.
2. Trapp nr 2 skal førast opp i tilknytning til markterrasse nr 2. Trappen skal plasserast i terrenget og inn til 0,5 meter over terreng, og ha eit areal på inn til 7 kvm
3. Det kan ikkje førast opp rekkverk eller liknande i samband med trappene.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av frittstående sikringsgjerde på følgjande vilkår:

1. Sikringsgjerde skal førast opp i skråning mot sjø og bare der det er naudsynt av omsyn til høgdeskilnad og tryggleik.
2. Gjerde skal utførast i "hønsenetting" og i farge som er minst mogleg synleg i terrenget.
3. Gjerde skal ikkje plasserast til fortrenghet for ferdsle i strandsona.

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.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Søkjjar er Straume Byggkompetanse AS på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringsselskap. Noverande heimelshavar til eigedomen, Espen Gjeldsvik, har signert søknaden.

Tiltak

Saken gjelder søknad om legalisering av tiltak som tidlegare er utført på eigedomen:

- 2 Terrasser ved hytte og anneks
- 3 Trapper på eigedomen
- Kai
- Frittstående gjerde/rekkverk
- Tilbygg til anneks

Det er søkt om åtte tiltak i ein søknad. Kvart tiltak må vurderast særskilt og vurderingane vil verte ulike for det einskilde tiltak. Rådmannen finn det tenleg å handsama søknaden som tre saker. Terrasser med tilhøyrande trapper, samt frittstående sikringsgjerde vert handsama som ein søknad, kai og trapp ved kai vert handsama som ein søknad og tilbygg til anneks vert handsama som ein søknad.

I det følgjande vert to markterrasser med tilhøyrande trapper, samt frittstående sikringsgjerde handsama.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Eigedomen ligg i tillegg innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i frå arealformålet LNF etter kommuneplan for Radøy kommune og i frå byggjeforbodet i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Søknaden er i hovudsak grunngjeve i at Radøy kommune ikkje er pressområde etter "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen".

Søknaden er forøvrig grunngeve som følger:

Trapper

“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).



Terrasse

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.”

Sikringsgjerde

“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.”

Det er videre vist til Kommuneplan for Radøy kommune (pkt. 3.4 nr 5) som gjeld bygningar knytt til stadbunden primærnæring:

“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.”

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad datert 16.04.2014.

Søknaden er korrigert ved e-post frå heimelshavar av 12.05.2014:

“Etter gjennomgang av søknad fant vi dessverre noen faktafeil og feil på tegning. Følgende endringer:

- *Ny Trekai er ikke 0,5 meter utenfor eksisterende kai. Det riktige målet skal være ca 1 meter utenfor opprinnelig betongkai.*
- *Plantegning av terrasse viser ikke terrasse foran inngangsdør. Fra øverste trinn i trapp i gavl på hytten og inn til hoveddør på hytten er det etablert terrasse.”*

Areal for eksisterande bebyggelse er opplyst å vere 96 kvm BYA og areal for ny bebyggelse er opplyst å vere 163 kvm BYA. Tal for BRA er ikkje opplyst. Teikningar er delvis målesett, men ikkje tilstrekkeleg til at areal kan reknast ut i frå desse. Heimelshavar har i tidlegare søknad opplyst areal for det einskilde tiltak som vert lagt til grunn i denne saka.

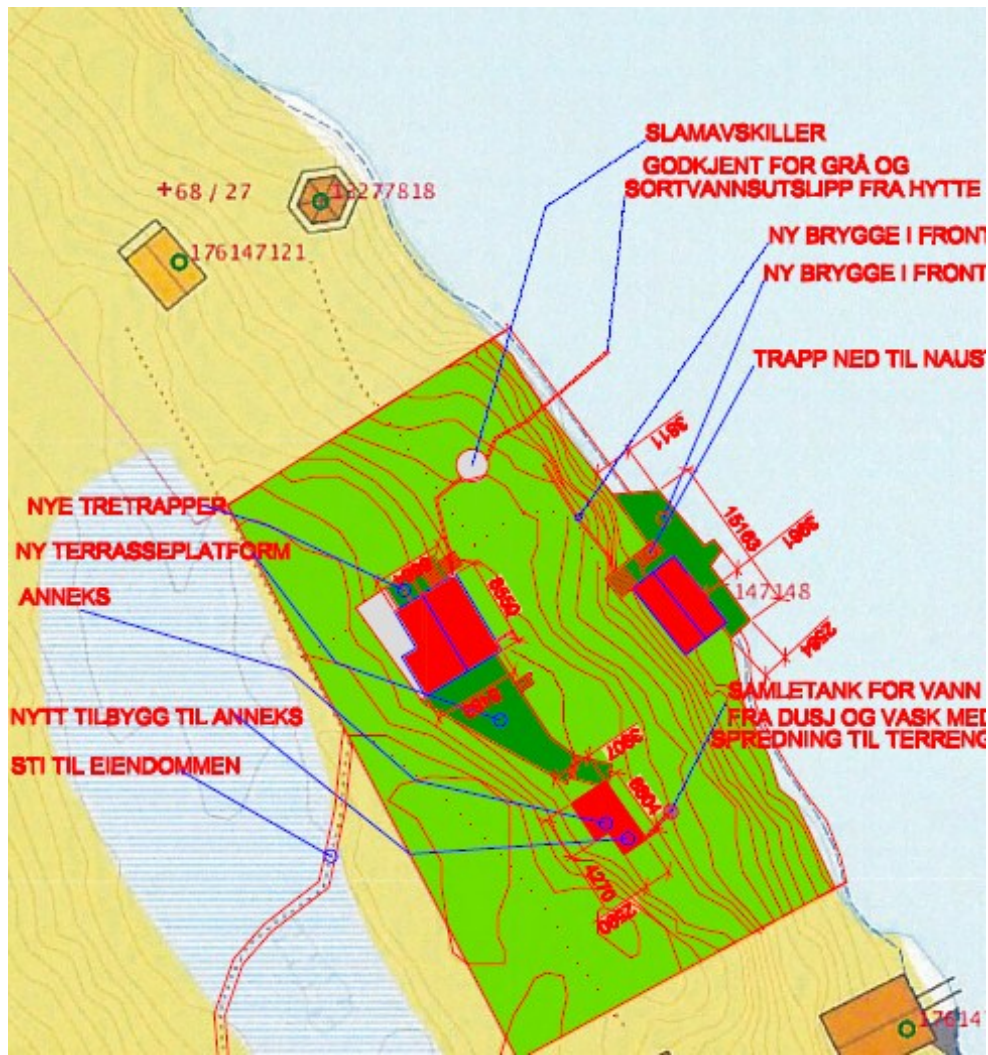
Terrasse og terrassetrappar

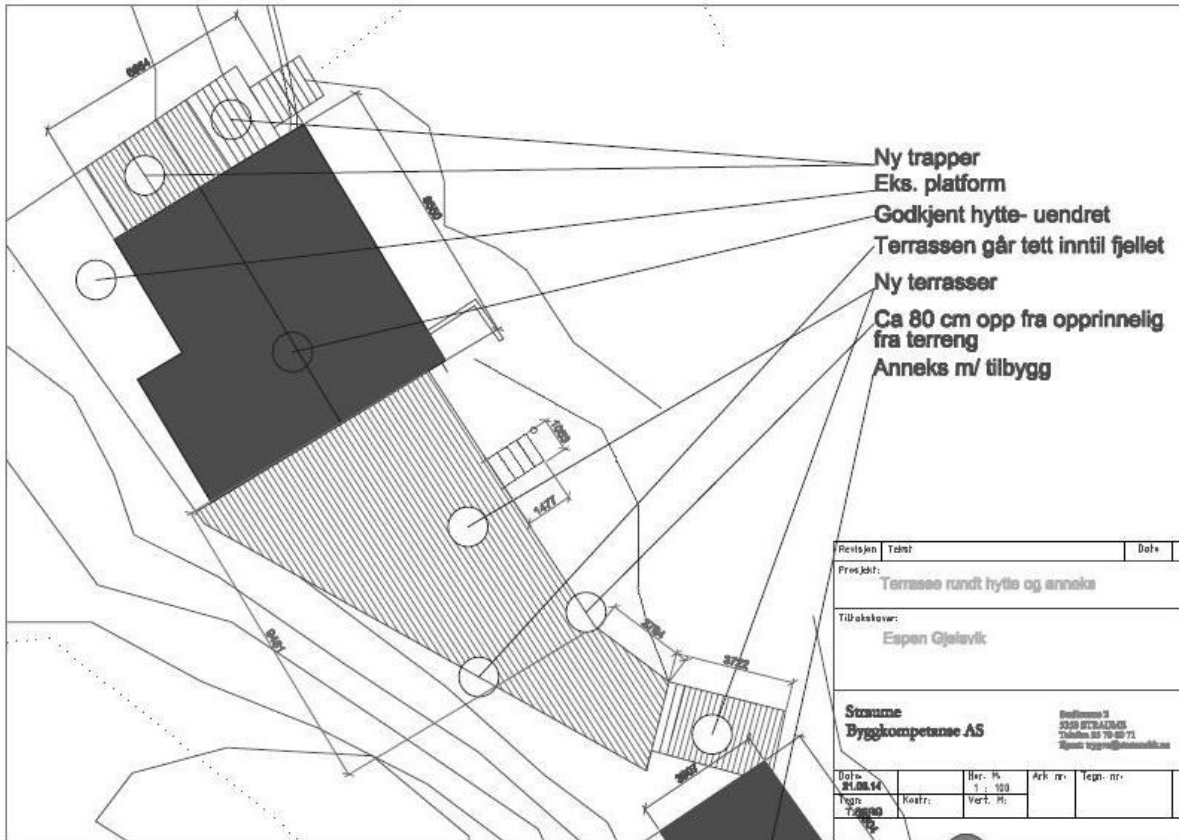
Terrasse nr 1 er på 60 kvm og plassert sør for fritidsbustaden, mellom fritidsbustaden og annekset. Terrasse nr 2 (korrigert søknad av 12.05.2014) er på 11 kvm og er plassert nord-vest for fritidsbustaden. Samla terrasseareal er opplyst å vere 71 kvm.

Trapp nr 1 er på 12 kvm og er plassert nord for fritidsbustaden. Trapp nr 2 er på 7 kvm og er plassert sør for fritidsbustaden, ved annekset.

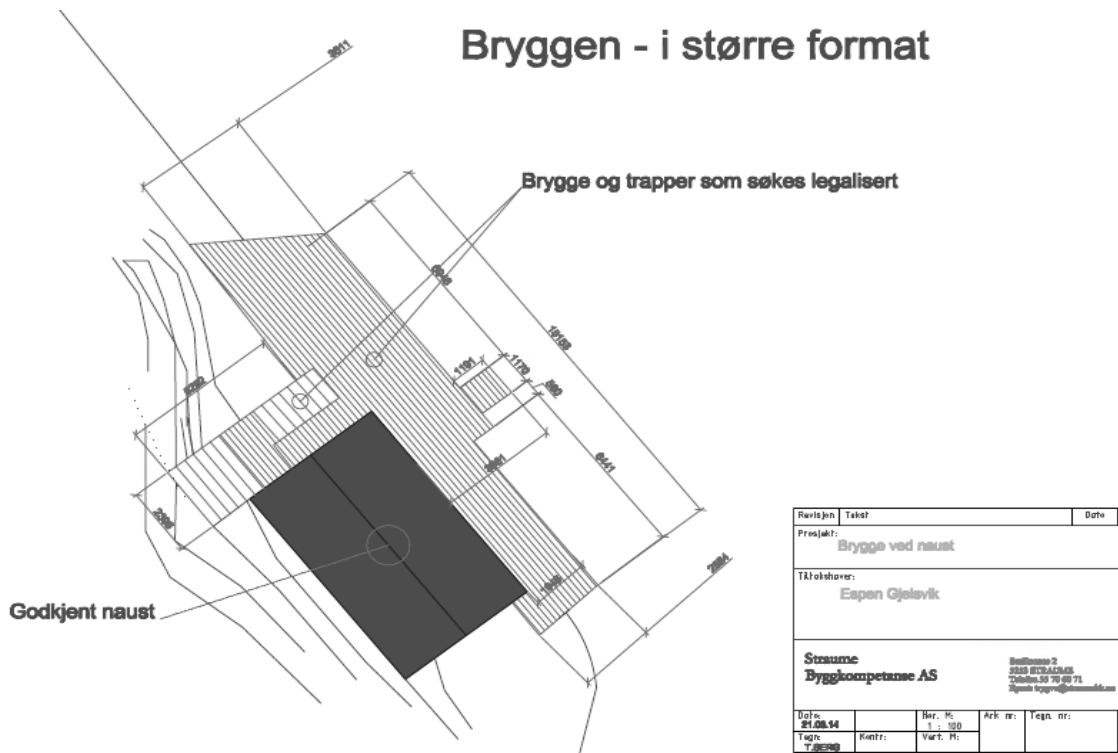
Plassering

Plassering av tiltaka er vist i kart og i situasjonsplaner datert 21.03.14:





Bryggen - i større format



Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eiegdomen

Det er den 14.06.1973 gjeve dispensasjon frå strandplanlova for oppføring av fritidsbustad og naust på eiegdomen. Naustet er ført opp i perioden 1964-1967. Fritidsbustaden er godkjent oppført med

eit areal på ca. 53 kvm. Det ligg føre byggjeløyve for fritidsbustaden frå 24.04.1974:

Sak 86/74. Byggemelding frå Olav Rye, Stadionsvei 5, 5031 Laksevåg, for oppføring av hytte på gnr. 68, bnr. 35 av Askeland i Radøy.

VEDTAK: Bygningsrådet godkjenner oppføring av hytte i samsvar med søknad.

Hytta må plasserast harmonisk i lendet. Plassering må føretakast av teknisk kontor.


Fargesetnad må vera i samsvar med terrenget omkring.

Det same gjeld oppføring av naustet.

Rettt utskrift.

MÅNGER, den 24.04.74.

for


Kornelius Sylta
a.f.

Det er i søknaden som gjeld fritidsbustad og naust frå 1972 opplyst at det er eit skur på 4x3 meter på eigedomen som er oppført i 1964 med «stender, asfalthuntonitt, kister med forhandningspapp og eternittplater på veggene.»

Radøy kommune har ikkje byggesaksdokumentasjon på følgjande tiltak:

- Anneks - korkje på opphavleg oppføring, endring til rom for varig opphald eller tilbygg.
- Kai
- Trapper
- Terrasser
- Utføring av avlaupsanlegg

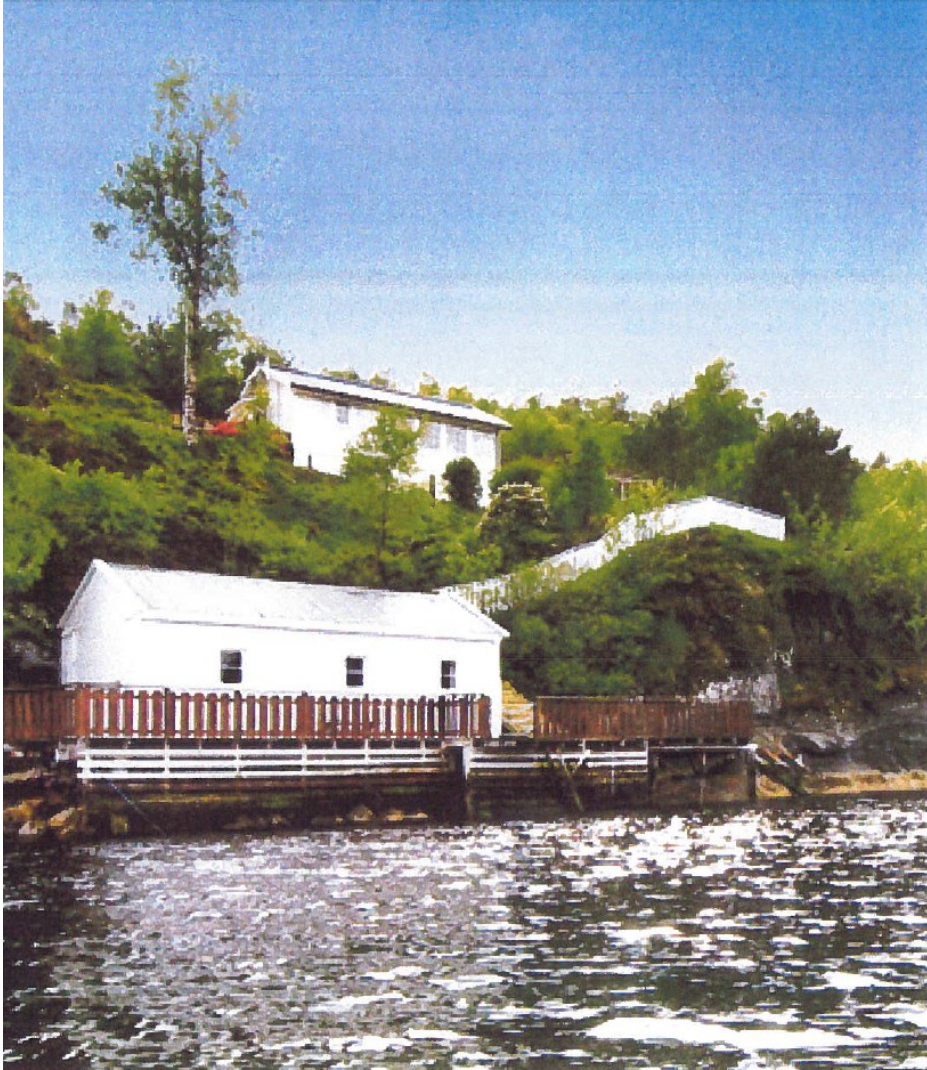
Vatn og avlaup

Det ligg per d.d ikkje føre gyldig utsleppsløyve korkje for fritidsbustaden eller for annekset, og utslepp er å sjå som ulovleg etablert.

Kart og bilete







Nabovarsling

Søknaden er nabovarsla 02.04.2014. Det ligg ikkje føre merknad frå nabo.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland den 02.05.2014. Det ligg ikkje føre uttale innan fristen.

Saka er drøfta med landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy i møte 20.05.2014. Det er opplyst at det er aktiv landbruksdrift i området.

Førehandskonferanse

Det vart halde førehandskonferanse i saka den 20.11.2012. Det ligg føre referat frå førehandskonferansen. I tillegg har kommunen oppsummert førehandskonferansen og vidare prosess i brev til heimelshavar av 18.09.2013.

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.

Føresegna i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr 5 som det er vist til i søknaden får etter pkt. 3.4, tredje ledd bare verknad for *“bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring”*, og vil ikkje få verknad i denne saka, som gjeld fritidsbustad.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 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 når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING:

Omsøkt areal er i Kommuneplan for Radøy definert som LNF område og er innafor 100-metersbeltet langs sjø.

Vurderinga i høve LNF førmålet og strandsona vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla for det einskilde tiltak.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett av tiltaket.

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 friluftsinnteresser, 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.

Eigedomen er ein frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt føremål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er falt bort gjennom frådelling og byggjeløyve. Det er aktiv landbruksdrift i området, og Askelandsneset er eit aktivt nytta friluftsområde.

To terrasser og to terrengtrappar

Eigedomen er etablert med andre tiltak. Dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva i særleg grad. Tiltaka vil bare i liten grad kunne føre til auka privatisering og auka bruk. Omsøkt tiltak ligg nært knytt til fritidsbustaden og arealet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie sett til side.

Tiltaka er reversible og krev ikkje terrenginngrep.

Tiltaka ligg på ein høgde, med bratt terreng mot strandlina, og såleis ikkje i funksjonell strandsone. Tiltaka er bare til ein viss grad eksponert i frå sjø.

Det er rådmannen sin vurdering at området og landskapsomsynet vert råka estetisk om ein gjev løyve til omsøkte terrasse nr 1. Terrassen på ca. 60 kvm sør for fritidsbustaden er overdimensjonert i høve fritidsbustaden. Terrassen binder samstundes saman fritidsbustaden og skuret, og gjev visuelt eit stort samanhengande bygd areal.

Om terrasser og trapper vert plassert lågt i terrenget og terrasse mot sør vert redusert i noko i storleik er det likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona ikkje vesentleg vert sett til side om det vert gjeve dispensasjon.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare 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 oppgradering av 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. 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.

Den opphavlege fritidsbustaden er lovleg etablert, men eigedomen har i den seinare tid vorte tilført fleire ulovlege tiltak. Tilhøva vert no rydda opp i ved at ulovlege tiltak vert søkt legalisert. Rådmannen legg normalt til grunn at fordelane ved å tillate normal utvikling av ei lovleg etablert eigedom er klårt større enn ulempene, og at dette må gjelde også når tiltaka vert søkt legalisert i ettertid.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka er større enn

ulempene etter ein samla vurdering.

Frittstående gjerde/sikringsgjerde

Vurderingane når det gjeld gjerde er i høve omsynet til landbruk, ferdsle og friluftsliv tilsvarande som for markterrassane.

Når det gjeld landskapsomsynet og landskapsestetikken er det rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna vert vesentleg råka. Gjerdet er betydeleg eksponert i landskapet og i frå sjø i sin noverande tette og kvite utføring. Gjerde gjev ein privatiserande verknad for området mellom fritidsbustaden og naustet, og er eit framandelement i landskapet.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggeforbodet i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side om det vert ført opp eit gjerde i eit gjennomskinnleg materiale og med eit fargeval som harmonerer med terrenget.

Når det gjeld vektinga av fordelar og ulemper er det rådmannen sin vurdering at naudsynt sikring av eigedomen er ein fordel som er klårt større enn dei landskapsestetiske ulempene etter ei samla vurdering.

Rådmannen finn å kunne rå til at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av gjerde der det er høgdeskilnad som krev sikring, under føresetnad av at det vert sett vilkår når det gjeld material- og fargeval.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. 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.

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaka ikkje kjem i konflikt med naturmangfaldslova.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 043/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 1 på følgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast nord/vest for fritidsbustaden
2. Terrassen kan ha eit areal på inn til 11 kvm.
3. Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng.
4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 2 på følgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast sør for fritidsbustaden.
2. Terrassen kan ha eit areal på inn til 35 kvm. Arealet skal i hovudsak reduserast i retning ut frå fritidsbustaden. Terrassen skal ikkje knyte saman fritidsbustaden og skuret.
3. Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng.
4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av to terrengtrapper på følgjande vilkår:

1. Trapp nr 1 skal førast opp i tilknytning til markterrasse nr 1. Trappen skal i utforming, storleik og plassering vere tilnærma lik opphavleg trapp. Mindre avvik i areal er tillatt.
2. Trapp nr 2 skal førast opp i tilknytning til markterrasse nr 2. Trappen skal plasserast i terrenget og inn til 0,5 meter over terreng, og ha eit areal på inn til 7 kvm
3. Det kan ikkje førast opp rekkverk eller liknande i samband med trappene.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av frittstående sikringsgjerde på følgjande vilkår:

1. Sikringsgjerde skal førast opp i skråning mot sjø og bare der det er naudsynt av omsyn til høgdeskilnad og tryggleik.
2. Gjerde skal utførast i "flettverksnetting" og i farge som er minst mogleg synleg i terrenget.
3. Gjerde skal ikkje plasserast til fortrensel for ferdsle i strandsona.

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.

Vedlegg:

Dispensasjon - Vedlegg til søknad vedr Askelandsneset 95, 5938 Sæbøvåg (8782)