

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
062/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	14/1225	14/5266

Byggesak - Gbnr 64/24 - Haugstad - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon frå plankrav

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av tilbygg til fritidsbustad med samla areal på 48 kvm på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.
2. Det må liggje føre tinglyst rett til parkering, eller parkering på eiga grunn, før det kan gjevast byggjeløyve. Dette vil krevje at det ligg føre godkjent tilkomst og avkjørsle til eigedomen.

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på Haugstad.

Dispensasjon

Tiltakshavar har den 22.04.2014 søkt dispensasjon frå plankrav i kommuneplan.

Haugstad er eit landbruksområde som er bebygt over lang tid. Strandsona er nytta til naust og bryggjer og innafor ligg eit 20-tals hytter. Det er spreidd utbygt og i kommuneplanrevisjonen i 2011 vart eit stort område endra i frå arealkategori LNF-spreidd heilårsbusetnad tillete til byggeområde for fritidsbustader. Samstundes vart det satt krav om detaljregulering av området. I føresegnene vart det sagt at fortetting inntil 3 einingar kunne skje utan plan.

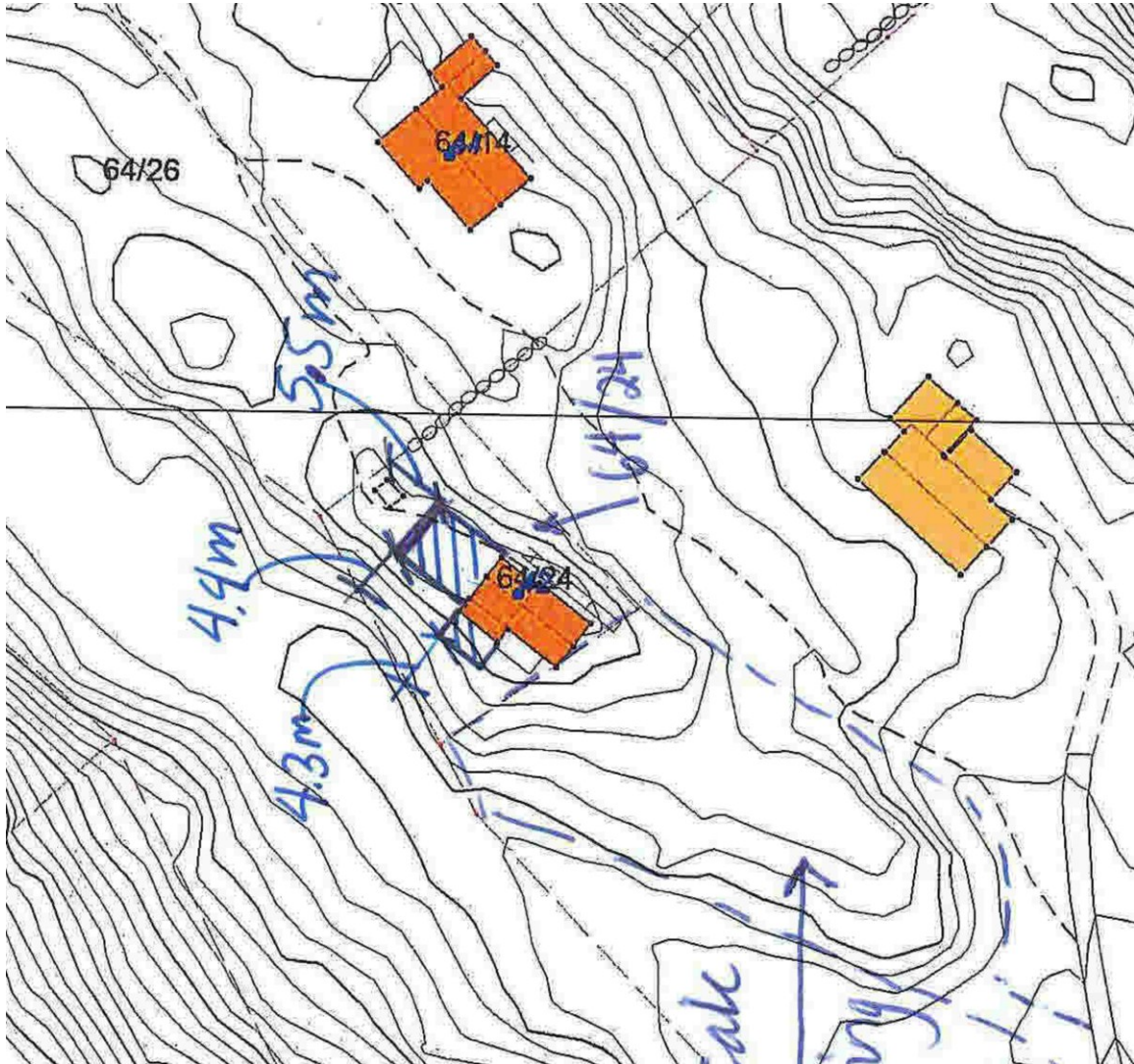
Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er grunngjeven med at tiltakshavar ynskjer å oppgradere fritidsbustaden til dagens standard.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Tilbygget er opplyst å vere 48 kvm. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 4 meter.

Det ligg føre fasadeteikningar og situasjonsplan som viser plassering.



Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 20.04.2014. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Uttale frå annan mynde

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

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

Byggesaksstatus for eksisterande bygg på egedomen

Egedomen er på 379,4 kvm og er bygd med fritidsbustad på 38 kvm. Fritidsbustaden vart bygd i 1961. Tilbygg til fritidsbustaden vart godkjent oppført i 2003 med eit areal på 7 kvm.

Utsleppsløyve er gjeve i 2012.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på egedomen.

Tilkomst

Det ligg ikkje føre opplysningar om veg og parkering.



Lovgrunnlag

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak plankravet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta samt helse, miljø og tryggleik som er vurderingstema. Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Vurdering

Omsøkt areal er i kommuneplanen definert som byggeområde for fritidsbustader, og slik rådmannen vurderer det vert ikkje føremål med lova og kommuneplanen sett tilside om ein gjev løyve tilbygg til eksisterande bygning. Føremålet med søknaden er å leggje til rette for ein fritidsårsbustad som held dagens standard.

Kommunen er satt til å forvalte areala og plankravet er satt for å sikre infrastrukturtiltak og god arealbruk. Her vert det søkt om tiltak som vil kunne nytte eksisterande infrastruktur.

Eigedomen gnr 64 bnr 24 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Haugstad. Landskapet er småkupert og skrånar mot sjøen i aust. Eit tilbygg til eksisterande fritidsbustad vil ikkje opne eit nytt areal.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side.

Tiltak vil kunne føre til auka privatisering og auka bruk.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt bygging kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik. Ein auke i aktivitet her vil føre til større trafikk, men ein vil likevel ikkje vente at trafikkauken vil vere særleg stor.

Omsøkt tiltak ligg inntil eksisterande fritidsbusetnad. Den private sona kring fritidsbustaden kan verte noko utvida.

Radøy kommune kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som arealforvalter skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande. Nasjonale styresmakter har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men slik rådmannen vurderer søknaden kjem ikkje tiltaket i konflikt med overordna styresmakt sine rammer og mål.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å leggje til rette for normal utvikling av ein lovleg etablert eigedom er størren ulempene ved ein dispensasjon. Området er allereie nedbygd, og fordelane ein vil oppnå med ein reguleringsplan for denne aktuelle eigedomen er liten. Det er framleis ynskjeleg med ein reguleringsplan i området, men det er ikkje rimeleg å knytte kravet til det tiltaket det her er søkt om.

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

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.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 062/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av tilbygg til fritidsbustad med samla areal på 48 kvm på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.
2. Det må liggje føre tinglyst rett til parkering, eller parkering på eiga grunn, før det kan gjevast byggjeløyve. Dette vil krevje at det ligg føre godkjent tilkomst og avkjørsle til eigedomen.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet ikkje vert vesentleg tilsidesett og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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