

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
045/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	17/1219	18/8389

Byggesak Gbnr 17/127, 129 mfl Rossnes - førehandstilsagn for godkjenning av situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset - dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep og frå forbod mot utfylling i sjø

Saksopplysingar:

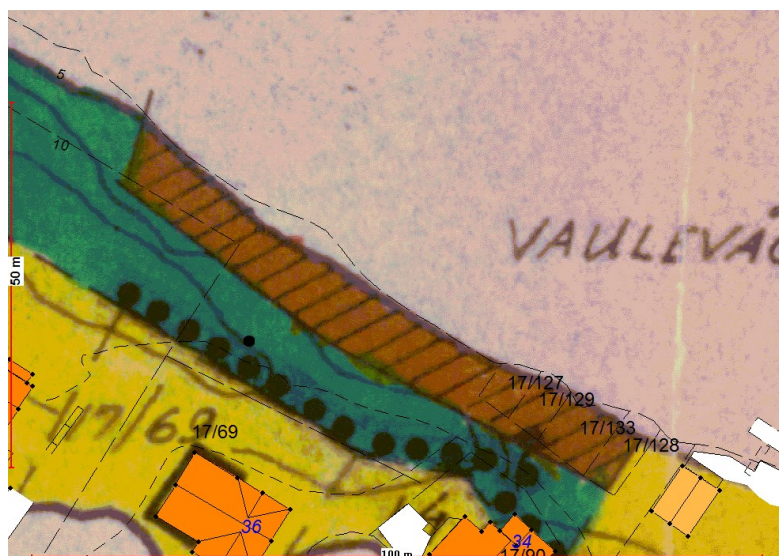
Bakgrunn

Det er søkt om rammeløyve for oppføring av naust på gnr. 17 bnr. 127 og 129 . Før søknad om rammeløyve kan handsamast må det godkjennast felles situasjonsplan for heile naustområdet og naudsynte dispensasjonar.

Kommunen har mottatt «Plan for utnytting - regulert naustområde i Ospholmneset» datert 01.04.2017 den 08.05.17 og søknad om dispensasjon den 02.02.18.

Planstatus

Eigedomene ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Rossneset, planid. 12601982000200, har arealføremål spesialområde naust.



Utsnitt frå reguleringsplan for Rossneset

Reguleringsplanen set krav til felles situasjonsplan for naustområdet:

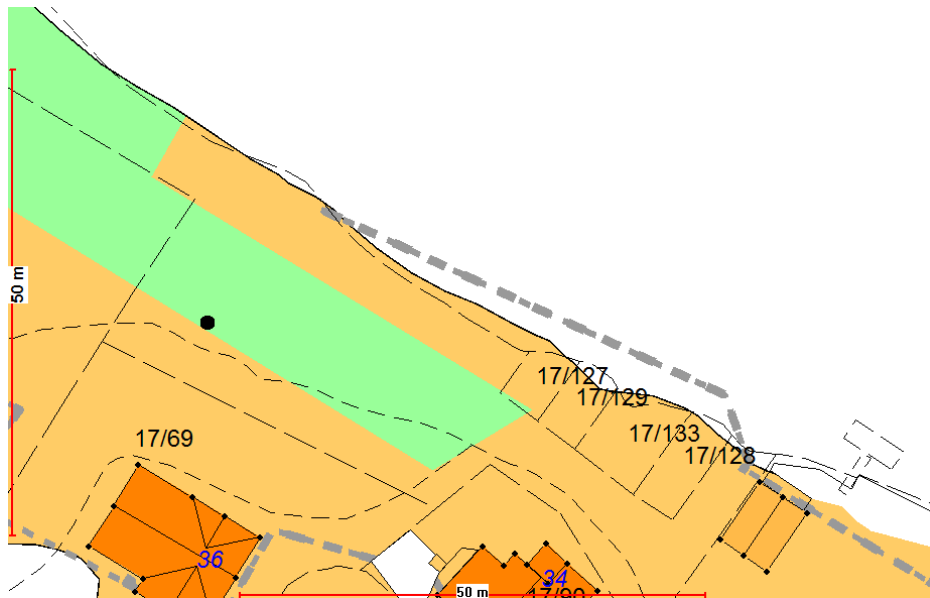
Spesialområde:

Grupper av naust kan berre førast opp i områder som er vist som naust og båtopplagsplass. Før bygging skal det liggja føre situasjonsplan som viser utnytting og detaljløysing for det einskilde område.

Området i bakkant av naustområdet er regulert til friområde.

Reguleringsplan for Rossneset viser ikkje arealføremål i sjø. Arealføremål i sjø følgjer difor av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Arealføremålet i sjø er etter kommuneplanen fleirbruksområde for bruk og vern av sjø (ferdsle, natur, friluftsliv og fiske – FNFF).

I Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er det vist byggegrense mot sjø for delar av naustområdet.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 (byggegrense vist med grå stipla line)

For den delen av naustområdet der det ikkje er vist byggegrense mot sjø gjeld byggeforbod i 100-metersbeltet etter plan- og bygningslova § 1-8.

Vidare er det i kommuneplanen sine føresegner pkt. 2.8.3 forbod mot tiltak som krev utfylling i sjø:

Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo.

Dispensasjon

Slik situasjonsplanen er vist, utløyser tiltaka trong for dispensasjon frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011 -2023 punkt 2.8. 3 om utfylling i sjø.

Det er rådmannen si vurdering at utfylling i sjø også krev dispensasjon frå arealføremål FNFF.

Vidare er det trong for dispensasjon frå arealføremål *frimråde* etter reguleringsplan for Rosneset, for terrenginngrep/sprenging i bakkant av nausta.

For nausta lengst i vest vil det også vere trong for dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

Det er søkt dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø og frå arealføremål *frimråde*, men ikkje frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø/byggeforbod i strandsone eller arealføremål FNFF i sjø.

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanane punkt 2.8.3 med forbod om utfylling i sjø

Søknadane gjeld for tiltak på 17/1 på nordsida av Ospholmneset. Tiltaket er etablering av naustområdet som vist på reguleringsplankart der det er satt krav om å utarbeida situasjonsplan og detaljplanløysing før bygging. Situasjonsplan syner eit enkelt og fem doble naust i rekke, til saman elleve naust. Syner også areal mellom naust og sjø som gjer det mogleg å gå om bord og i land frå båt, og for etablering av båtheis for å ta opp båt. Det er også vist plan for tilkomst ved gangsti og trapper. Det er ikkje bilveg til området så når det gjeld krav til parkering så er dette dekkja ved opparbeida parkering for hyttefeltet.

Areal avsett i reguleringsplanen til naust /båtplass har ei breidde på mellom 5 og 10 meter frå sjøen til formålsgrensa. Det er i kommuneplan gitt grense på 40 m² BRA for naust, det gjev ei lengde på bygget på rundt 8 meter. Med plass for gangveg bak nausta vert det i praksis behov for ei lengde på rundt 10 meter. I tillegg må det være areal framfor naustet for å koma i båt og eventuelt for å etablere heis for opptak av båt. I viste plan er det berekna 2 – 3 meter framfor naust som gjev tiltaket ei totalbreidde langs sjøen på 12 til 13 meter. For tiltakshavar vil det ikkje være mogleg å etablere naust med tilkomst frå land og frå sjøen på vesentleg mindre areal.

Dette er ikkje endra sidan den eldre reguleringsplanen var utarbeida og godkjent. Det er såleis utan tvil lagt til grunn i planen at deler av naudsynt byggeareal er basert på utfylling i sjø eller bygging på pelar i sjø. Skal tiltaket gjennomførast utan fylling i sjøen vil det krevje at det må planerast lenger inn på land.

Dette medfører at formålsgrensa mot friareal må flyttast, det krev reguleringsendring. Terrenget frå sjøen og innover er bratt og etter lenger frå sjøen det må planerast etter høgare vert skjeringa i fjellet og estetisk er dette ei mindre god løysing.

Det er i vedlegg synt ei plassering av tiltaket som krev bygging/utfylling i sjø. For den delen av areal i sjøen som er planlagt bebygd er djupna varierende men for det meste så grunn at det ikkje er mogleg å koma «til land» med båt. På utsida av det som er planlagt bebygd går marebakken bratt ned og det gir god tilkomst for mindre båtar.

Det viste tiltaket er plassert slik at det ikkje skal sprengast høgare bak nausta enn at nausta i hovudsak skjuler skjeringa, sjå prinsippskisse terrengprofil. Fylling i sjøen er tilpassa mot kanten der marebakken begynner og gjev djupne nok å koma til med båt. I hovudsak vil ei slik løysing gje massebalanse mellom sprengt fjell og naudsynt fylling. Skal deler av bygg og anlegg stå på pelar vil det verta overskot med massar som da må transporterast bort. Estetisk vil det ikkje være skilnad på bygga på fylling eller på pelar med «skjørt» i front for begge delar.

Totalt sett vert tilpassa sprenging og fylling i sjø både ei god praktisk løysing og slik tiltakshavar ser det utan tvil den beste løysinga estetisk sett.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at fylling i sjø har større ulemper enn å byggja utan fylling i sjø.

Søknad om dispensasjon frå arealføremål friområde

Ved etablering av naustrekke i samsvar med reguleringsplan må det sprengast og planerast for naust og tilkomst. Ein del av tilkomst vil være gangveg i friområdet bak naustrekka. Her er det planlagt terrengarbeid i friområdet for å få betre funksjon og estetikk for tiltaket.

Det er planlagt naustrekke der terreng bak første dobbeltnaust har høgde litt under overkant vegg, sjå terrengprofil i vedlegg. Her byrja tilkomst til alle nausta, funksjonell og sikker tilkomst må etablerast.

I same området går gangsti som er tilkomst til hytter lenger ute på neset over ein markert haug på litt under 2 meter høgde. Her er bratt opp og ned på glatte berg og utfordrande å føta seg, spesielt på vinter med snø og is. Dersom del av haugen som ligg utanom friareal skal sprengast ned for tilkomst til naust vil sti til hytter få endå ei utfordring med ein kant mot naust som må sikrast.

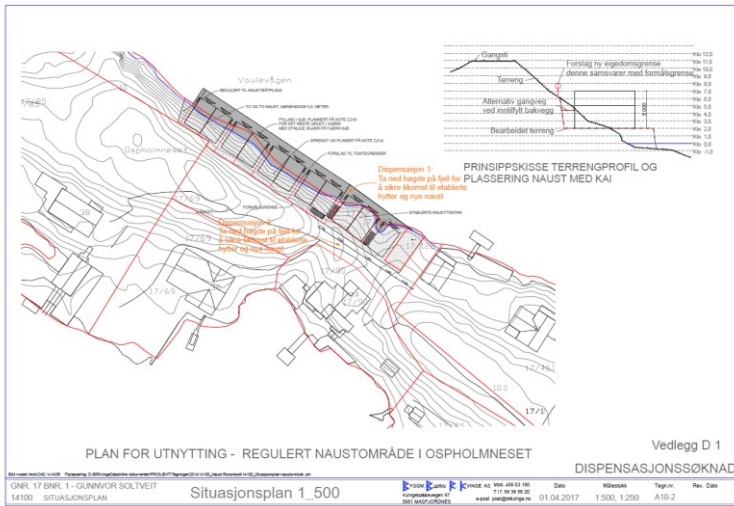
Det er frå tiltakshavar sett som ei god løysing og sprenga ned haugen inn til nabogrense mot 17/90 der haugen er vesentleg lågare. Den avgrensa skjering som vert igjen er det da plan om å dekkja til med jord og få tilgrodd med naturleg vegetasjon. Det vert da igjen areal til gangsti både til hytter og til naust som er mykje meir praktisk og som estetisk helle ikkje vil være dårlegare enn utan å ta ned haugen. Dette gjeld et lite areal og det er mykje urørt friområdet både lenger inne og vidare utover på neset.

Tiltaket vil gje ei vesentleg betre praktisk løysing og også estetisk vert den totale løysinga betre enn utan dette avgrensa tiltaket i friområdet.

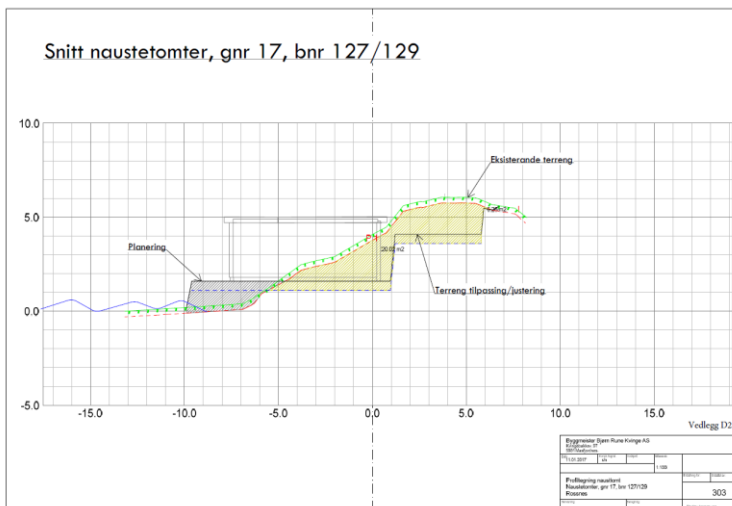
Dette gjeld eit svært lite areal og krav til samla friareal er teke i vare med god margin. Tiltakshavar ser ingen negative konsekvensar ved tiltaket.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

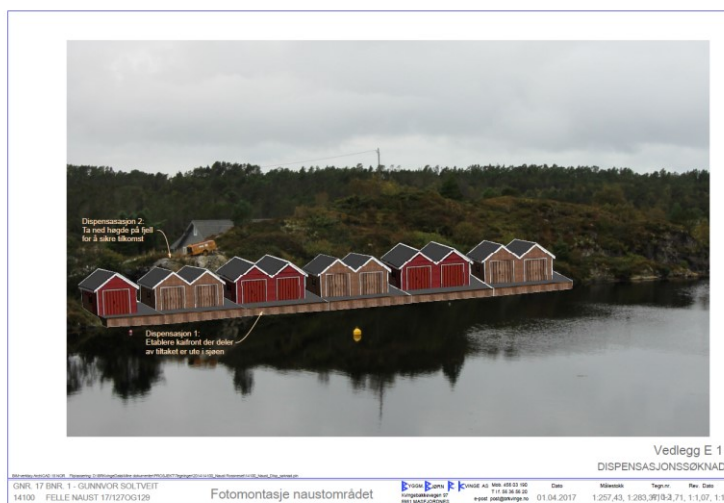
Det vert vist til søknad datert 01.01.2018 og vedlagt situasjonsplan, profil/snitt teikning og fotomontasje naustområdet.



Situasjonsplan



Profil/snitt teikning nausttomtar



Utale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 13.03.2018. Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve uttale i saka.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla med rekommandert brev 10.01.2018.

Det ligg føre følgjande nabomerknad frå eigar av gnr. 17 bnr. 85:

Vår tomt har et areal på vel 3,8 mål (Jfr. Kartverket Eiendomsinformasjon 1260-17/85 Rosnes).

Vår tomtegrense går litt nedenfor (mot naustrekke) skråningen, og vi forutsetter at byggegrensen holder 4 m fra eiendomsgrense. Det forutsettes sprengning, og det er et krav fra oss at skråning mot naust sikres med gjerde påkostet av utbyggere. Fra vår side er det ønskelig at naustrekka trekkes ut mot sjø for å få minst mulig sår i fjellet og unødige inngrep.

Søklar sin kommentar til nabomerknad:

Føresetnad / ønske frå nabo om byggegrense på 4 meter frå grensa til bnr. 85 avhenger av kor langt nausta kan byggast ut i sjøen. Ser ut til å bli vanskelig å oppnå 4 meter avstand. For uthus på bebygd eigedom er no kravet i forskrift minimum 1 meter frå nabogrense. Det er planlagt gangveg på eigen grunn bak nausta, da vil forskriftskravet om 1 meter avstand til byggeverket være oppfylt.

Det er frå nabo også ønske om å trekke naustrekka ut mot sjøen slik at sprenging bak nausta vert minst mogleg skjemmande.

Denne søknaden gjeld bl.a. dispensasjon for å få fylle i sjøen slik at sprenging i bakkant kan tilpassast og ikkje gje unødig skjering som skjemmer. Skjering vert sikra med gjerde.

Naboen sine ynskje vert innanfor krav i forskrifter teke i vare.

Vatn og avløp

Ikkje aktuelt.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Naustområdet har tilgang via kjørbar gangsti. Krav til parkering vert dekket ved det opparbeidde parkeringsområdet for hyttefeltet. Dei fråskilde naustetomtane har same gards- og bruksnummer

som tilhøyrande hyttetomt og kan ikkje omsetjast fritt.

Foto



Foto: Nordhordland digitalt, skråfoto 2011

Privatrettslege tilhøve

Det følgjer av pbl. 21-6 at:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Rådmannen har i sakshandsaminga ikkje teke stilling til eigedomsgrenser i sjø og om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettar for utfylling i sjø. Tiltakshavar må sjølv avklare tilhøve til eigedomsrettar i sjø.

LOVGRUNNLAG:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 12-4, jf. § 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan eller reguleringsplan.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

På det omsøkte arealet i Ospeneset er deler av den generelle byggegrensa i plan- og bygningslova erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

pkt. 2.5:

Strandsone er avgrensa av ei byggegrense, som erstattar den generelle byggeforbodssone på 100 meter. Ny byggegrense er vist i kart.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og 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 føresegnar 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 ei 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, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket krev dispensasjon frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 punkt 2.8.3 om utfylling i sjø og frå reguleringsplan for Rossnes for terrenginngrep i friområde.

Det er vidare rådmannen si vurdering at det er trong for dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø eller byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8 for nausta lengst i vest.

Samstundes er det ein føresetnad for å kunne godkjenne dei einskilte nausta at det ligg føre godkjent situasjonsplan som viser utnytting og detaljløysing for heile naustområdet.

Søknad om dispensasjon

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegnene det vert dispensert i frå.

Utfylling i sjø

Omsynet bak føresegna om forbod mot utfylling i sjø er at strandsona har eit særskilt vern og det er ønskjeleg å oppretthalde naturleg terreng- og landskapsformasjonar. Naturleg terreng og landskap framstår som utmark og inviterer til ålmenn ferdsle, medan bygningskonstruksjonar i form av fyllingar og kaifrontar bidrar til nedbygging og privatisering.

Søkjar har opplyst at arealet som er avsett til naust i reguleringsplanen har ei breidde på mellom 5 og 10 meter. Målingar i kart viser at avstanden frå strandlina til eigedomsgrensa for dei fire eigedomane gbnr 17/128, 17/133, 17/129 og 17/127 er frå ca 7 til 11 meter. For alle fem nausta bør såleis plassering av naust med 7 til 8 meter lengde kunne skje på eigen eigedom og innafor føremålsgrensa for naustområdet. Om eigedomane ikkje gjev plass for naust på 40 kvm, må storleiken på nausta reduserast. For eigedomane gbnr 17/127 og 17/129, som er dei smalaste av dei fire eigedomane, bør det også vere mogleg å gjennomføre ei grensejustering inn mot føremålsgrensa for å få noko meir areal.

Oppføring av større samanhengande kaiareal framfor nausta, plassert på fylling i sjø, er etter rådmannen si vurdering korkje naudsynt eller i samsvar med krava til tradisjonell utforming av naustmiljø, jf. kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.8.2:

*Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale, som naturstein i fundament, trekledning på veggjar, og panner eller skifer på tak. Andre material kan nyttast i miljø der anna spesifikt materiale er dominerande. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala. **Dersom fleire naust vert ført opp side ved side bør dei få ei individuell utforming slik tradisjonen er.***

Det er ikkje søkt dispensasjon frå føresegna i pkt 2.8.2.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet både bak føresegna i kommuneplanen pkt.2.8.3 og 2.8.2 vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon til utfylling i det omfang og med den utforming som her er søkt om.

Samstundes er byggegrense mot sjø i kommuneplanen plassert på ein måte som framstår som ei opening for ei viss utfylling i sjø.



Ortofoto med byggegrense mot sjø

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak føresegna i pkt. 2.8.3 om utfylling i sjø ikkje vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for ei utfylling som er begrensa av byggegrensa i kommuneplanen. Det er heller ikkje søkt dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, så denne vil uansett ikkje kunne overskridast.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at området er regulert til naust og at det er ønskjeleg at dei eigedomane som er frådelt i seinare tid kan byggast med naust av omsyn til at kommunale arealplanar og vedtak skal vere føreseieleg. Ulempene ved ein dispensasjon kan avbøtast ved å setje krav til utforming og plassering.

Rådmannen vurderer at vedtaket ikkje har vesentleg presedensverknad då eigedomane er i ei særstilling både når det gjeld arealføremål, plassering av byggegrense mot sjø og tidspunkt for frådeling.

Arealføremål friområde

Omsynet bak arealføremålet friområde er at området skal takast vare på som naturområde og vera tilgjengeleg som frilufts- og rekreasjonsområde for ålmenta.

Reguleringsplan for Rossneset har ikkje føresegner knytt til friområde, men Kommuneplanen for Radøy kommune pkt 3.3.3 gjev rettleiing for bruk av friområde:

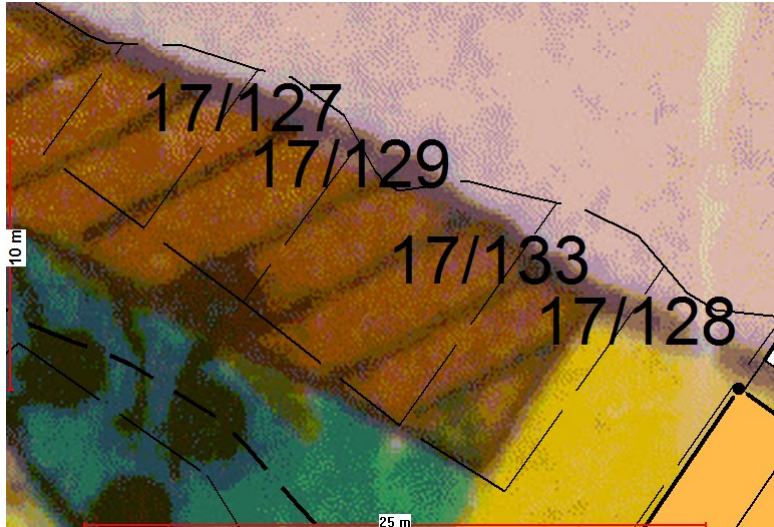
Nye friområde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda.

Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillates i samråd med kommunen, jfr plan- og bygningslova § 11-10 nr 2.

Grensa mellom naustområdet og friområde er ikkje vist i situasjonsplan eller i snitteikning.

Eigedomsgrensene for naustetomtene går i følge kommunen sine kart ikkje inn i friområde. Når det gjeld naustetomtene gbnr 17/127 og 17/129 er det i følge kartet på det meste ca 2,5 meter frå eigedomsgrensa til føremålsgrensa for friområdet.



Kartutsnitt som viser eigedomsgrense for naustetomtene og føremålsgrensa for friområdet

Nedsprenging av eksisterande terreng som vist i snitteikning, inn i friområdet, verkar overdimensjonert for å få plass til nausta. Snitteikning viser at eit areal med over 5 meter breidde skal sprengast ned mellom 1 og 2 meter. Rådmannen vurderer dette som eit vesentleg terrenginngrep som vesentleg vil råke landskapsomsynet. Det vert ei høg skjering som rådmannen både visuelt og i høve tryggleik vurderer å kome i konflikt med føremålet friområde.

Rådmannen kan ikkje sjå at eit terrenginngrep med dette omfanget er naudsynt for å få plassert nausta. Nausta kan som eit alternativ plasserast inntil terrenget i bakkant og med tilkomst i front. Ved ei slik løysing vil det ikkje vere trong for inngrep i friområde og store skjeringar i strandsona. Det er også tilgjengeleg areal innafor arealføremål naustområde i bakkant av eigedomsgrensene for gbnr 17/127 og 17/129. Rådmannen kan etter dette ikkje sjå at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon for vesentlege terrenginngrep i friområde ikkje er oppfylt.

Godkjenning av situasjonsplan

Godkjenning av situasjonsplanen er avhengig av ei rekke dispensasjonar. Nokre av dispensasjonane er det søkt om, medan nokre ikkje er søkt om. Det er vanskeleg å ta stilling til situasjonsplanen når det er fleire vesentlege punkt som er uavklart.

Rådmannen si innstilling når det gjeld dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø og frå arealføremål friområde for vesentlege terrenginngrep medfører også at situasjonsplanen ikkje kan handamast som den ligg føre.

Rådmannen vurderar difor denne saka som eit førehandstilsagn på vilkår.

Det er rådmannen si vurdering at det kan gjevast førehandstilsagn på vilkår for dei 5 første nausta (1 enkelt naust og 2 dobbelt-naust). Terrenget for øvrig er svært bratt og vil krevje store terrenginngrep i strandsona både i form av utfylling i sjø og skjeringar i bakkant. Deler av naustområdet er også veldig smalt. Det er rådmannen si vurdering at det berre er den austlege delen av naustområdet som er eigna til naustutbygging. Det vil difor vere ein føresetnad for godkjenning av ein revidert situasjonsplan at det i utgangspunktet ikkje vert planlagt for fleire naust enn dei første 5 innafor naustområdet.

Kommunen har allereie ved plassering av byggegrense i kommuneplanen i 2011 teke stilling til at den vestlege delen av naustområdet ikkje skal kunne byggjast på.

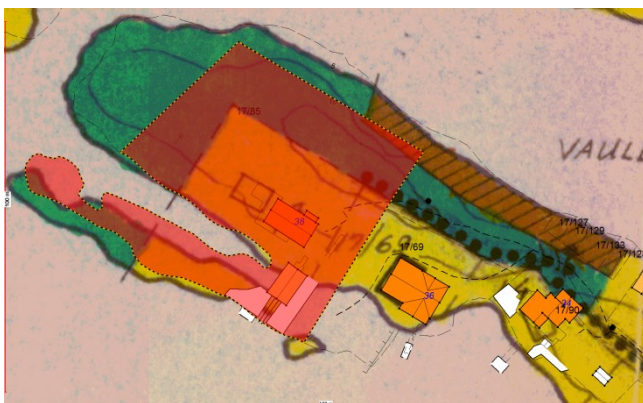
Rådmannen vil vurdere eit revidert prosjekt med nokre fleire naust i den grad søkjar kan presentere ein situasjonsplan som ikkje medfører store terrenginngrep i form av sprenging, skjeringar eller utfylling, og utbygginga kan skje innafor byggegrense i kommuneplanen.

Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at det går ein gangsti over området som er tilkomst til hytter lenger ute på neset. Stien går over ein markant haug på litt under 2 meter høgde. Søkjar ser det som ei god løysing å sprenga ned haugen inn mot nabogrense mot gnr. 17 bnr. 90 for å sikre tilkomst til eksisterande hytter og dei nye nausta. Rådmannen ser det ikkje som ønskjeleg at det skal sprengast i strandsonen for å leggje om eksisterande sti. Ved å avgrense naustområdet til dei fire første nausta vil tiltaket ikkje berøre stien og det vil heller ikkje vere trong for å legge til rette tilkomst for fleire naust.

Vurdering av nabomerknad – avstand til nabogrense

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 17/85.

Eigedomsgrensa for eigedomen gbnr 17/85 går inn i naustområdet og reduserer storleiken på det smale naustområdet ytterlegare. Eigedomsgrensa for gbnr 17/85 går også av ukjent årsak vesentleg inn i friområdet.



Kartutsnitt med markering på gbnr 17/85

Eigar av gbnr 17/85 har fremja krav om at tiltak i naustområdet skal førast opp med avstand til nabogrense på 4 meter.

Avstandskravet på 4 meter følger av pbl. § 29-4:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Søkjar har vist til at avstandskravet i denne saka er 1 meter:

For uthus på bebygd eiendom er no kravet i forskrift minimum 1 meter frå nabogrense. Det er planlagt gangveg på eigen grunn bak nausta, da vil forskriftskravet om 1 meter avstand til byggeverket være oppfylt.(...)

Naboen sine ynskje vert innanfor krav i forskrifter teke i vare.

Rådmannen legg til grunn at søkjar her viser til byggesaksforskrifta § 4-1 a:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Byggesaksforskrifta § 4-1 a gjeld uthus på inn til 50 kvm på *bebygd eiendom*. Nausteigedomane er ikkje bygd eiendom og byggesaksforskrifta § 4-1 a vil ikkje kome til anvending. Rådmannen legg til grunn at slik at nausta er planlagt, som ei nær samanhengande naustrekke med felles kaifront, vil tiltaket heller ikkje kunne sjåast som eit mindre tiltak (50 kvm). Avstandskravet for tiltaket vil difor vere 4 meter med heimel i pbl. § 29-4.

Det er rådmannen si vurdering at føresegna i pbl. § 29-4 b for *mindre tiltak* som kommunen kan godkjenne nærmare nabogrensa heller ikkje kjem til anvending då naustrekka som nemnd ovanfor må sjåast under eitt. Om det skal godkjennast plassering nærmare nabogrense enn 4 meter må det skje gjennom reguleringsplan, samtykke frå nabo eller søknad om dispensasjon frå avstand nabogrense.

Rådmannen gjer merksam på at kommunen si vurdering ved handsaming av ein eventuell søknad om dispensasjon frå avstand nabogrense må baserast på arealføremål i plan, og ikkje på

eigedomsgrenser som er oppmålt vesentleg i strid med plan. I og med at det er eit friområde på ca 15 meter breidde mellom naustområdet og byggeområde for fritidsbustader vil omsyna bak avstandskravet ikkje verte sett vesentleg til side av ein dispensasjon, og ein dispensasjon vil i utgangspunktet vere kurant og i tråd med intensjonane i reguleringsplanen.

I og med at søknaden i denne omgang ikkje omfattar dispensasjon frå avstand nabogrense vil nabomerknaden ikkje ha relevans for sakshandsaminga.

Nabo har også ein merknad knytt til sikring av skjering. Rådmannen har innstilt på avslag når det gjeld nedsprenging i friområde og nabomerknaden er gjennom det teke omsyn til.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 02.02.2018. Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen 13.03.2018 med høyringsfrist på 4 veker. Søknaden er handsama 13.06.2018. Sakshandsamingstida har vore 19 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er ikkje handsama innan sakshandsamingsfristen. Gebyr for søknad om dispensasjon vert redusert for 3 veker for lang sakshandsamingstid (75 % reduksjon).

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep.

Det vert gjeve dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø i kommuneplanen pkt. 2.8.3 for utfylling inn til byggegrense sett i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 for dei fem første nausta mot aust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133).

Situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset vert ikkje godkjent som den ligg føre, men det vert gjeve førehandstilsagn for godkjenning av revidert situasjonsplan på følgjande vilkår:

1. Situasjonsplanen kan i utgangspunktet berre leggje til rette for 5 naust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133). Det kan vurderast å opna for nokre fleire naust om øvrige vilkår kan oppfyllest.
2. Nausta skal etablerast innafor arealføremål naust etter reguleringsplanen, ikkje i friområde.
3. Eventuelle fyllingar i sjø må skje innafor byggegrense i kommuneplan.
4. Naust og eventuelt gangveg skal kunne plasserast utan vesentlege terrenginngrep i form av skjeringar og sprenging.
5. Føresegna i kommuneplanen pkt. 2.8.2 skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av nausta.
6. Tilhøva når det gjeld avstand nabogrense må vere avklart anten gjennom samtykke eller

dispensasjon.

Det må sendast inn revidert situasjonsplan i samsvar med vilkår ovanfor for endeleg godkjenning.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 12-4, reguleringsplan for Rossneset § 4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 045/2018

PLT - handsaming:

Christel Villanger Håland, Leif Taule og May Britt Gjerde har vore på synfaring på eigedomen.

Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep som omsøkt. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde for å leggja til rette for gangsti på terreng tilsvarende gangstiar som er i området for øvrig. Terrenget kan eventuelt hevast noko for å jamna ut stien i det området der terrenget ligg lågast.

Det vert gjeve dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø i kommuneplanen pkt. 2.8.3 for utfylling inn til byggegrense sett i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 for dei fem første nausta mot aust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133).

Situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset vert ikkje godkjent som den ligg føre, men det vert gjeve førehandstilsagn for godkjenning av revidert situasjonsplan på følgjande vilkår:

1. Situasjonsplanen kan i utgangspunktet berre leggje til rette for 5 naust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133). Nausta skal etablerast innafor arealføremål naust etter reguleringsplanen, ikkje i friområde.
2. Eventuelle fyllingar i sjø må skje innafor byggegrense i kommuneplan.
3. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for å plassere sjølve nausta. Nausta bør plasserast på minimum kote + 2,5 i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.8.1. Høgdeplasseringa bør også skje med omsyn til å redusere skjæring i bakkant.
4. Føresegna i kommuneplanen pkt. 2.8.2 skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av nausta.
5. Tilhøva når det gjeld avstand nabogrense må vere avklart anten gjennom samtykke eller dispensasjon.

Det må sendast inn revidert situasjonsplan i samsvar med vilkår ovanfor for endeleg godkjenning.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 12-4, reguleringsplan for Rossneset

§ 4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo for klagevurdering.

Hovudutvalet vedtok endringsframlegget sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep som omsøkt. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde for å leggja til rette for gangsti på terreng tilsvarande gangstiar som er i området for øvrig. Terrenget kan eventuelt hevast noko for å jamna ut stien i det området der terrenget ligg lågast.

Det vert gjeve dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø i kommuneplanen pkt. 2.8.3 for utfylling inn til byggegrense sett i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 for dei fem første nausta mot aust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133).

Situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset vert ikkje godkjent som den ligg føre, men det vert gjeve førehandstilsagn for godkjenning av revidert situasjonsplan på følgjande vilkår:

1. Situasjonsplanen kan i utgangspunktet berre leggje til rette for 5 naust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133). Nausta skal etablerast innafor arealføremål naust etter reguleringsplanen, ikkje i friområde.
2. Eventuelle fyllingar i sjø må skje innafor byggegrense i kommuneplan.
3. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for å plassere sjølve nausta. Nausta bør plasserast på minimum kote + 2,5 i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.8.1. Høgdeplasseringa bør også skje med omsyn til å redusere skjæring i bakkant.
4. Føresegna i kommuneplanen pkt. 2.8.2 skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av nausta.
5. Tilhøva når det gjeld avstand nabogrense må vere avklart anten gjennom samtykke eller dispensasjon.

Det må sendast inn revidert situasjonsplan i samsvar med vilkår ovanfor for endeleg godkjenning.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 12-4, reguleringsplan for Rossneset § 4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo for klagevurdering.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Merknad frå nabo - gbnr 17-127,129

Kommentar til merknad frå nabo 17-85

Plan for utnytting

Profilteikning nausttomt

Fotomontasje naustområde