



Byggprosjekt AS
Bryggeriveien 6
1607 FREDRIKSTAD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/574 - 19/11615

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
08.08.2019

Dispensasjon og løyve til etablering av felles parkeringsplass - gbnr 19/2

Delegasjonssak nr.: 202/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 202/2019

Tiltakshavar: Beate Hult
Ansvarleg søkjar: Byggprosjekt AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av felles parkeringsplass for gbnr 19/29 og 19/28 og avkjørsel frå offentleg veg. Det søkes om opparbeidelse av 5 parkeringsplasser

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona for etablering av fellesparkeringsplass til eksisterande fritidsbustadar.

Videre er det søkt om dispensasjon frå avstandskravet til nabogrense til offentleg veg. Vegmynde har handsama saka etter vegloven og gjeve løyve til tiltaket. Bygningsstyresmakta legg til grunn at Radøy kommune som eigar gjennom handsaminga etter veglova har samtykka til tiltaket og at det dermed ikkje er naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 29-4.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.03.2019.

Sakshandsamingsfrist

Det vart samstundes med søknaden etter plan- og bygningsloven søkt om løyve etter vegloven frå vegstyresmakta. Det vart fatta vedtak om løyve etter vegloven den 22.05.2019. Fristen er 12 veker frå denne dato, 14.08.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs sjø og vassdrag omhandler etablering av ny avkjørsel og tilhørende parkeringsplass lokalisert i funksjonell strandsonen. De planlagte tiltakene benytter seg av eksisterende infrastruktur som allerede etablerte veger o.l. og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som kan medføre økt privatisering av strandsonen. Parkeringsplass er tenkt opparbeidet ved offentlig veg på side som vender vekk fra nærmeste strandlinje. Planlagte tiltak hindre ikke allmennhetens tilgang til strandsonen.

Det vurderes slik at tiltaket er delvis i strid med de hensynene som bestemmelsen er ment i å ivareta, ved at ved at planlagt tiltak skjer i den funksjonelle strandsonen. Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at man tillater etablering av tiltak i den funksjonelle strandsonen. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at brukere av lovlig etablerte fritidseiendommer får etablert varig parkering i tiknytning til disse.

Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering av strandsonen, både fysisk og visuelt. Når planlagt tiltak skjer i tiknytning til allerede etablert nødvendig infrastruktur, og underordner seg denne, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Tiltaket er også vurdert til å være i strid med det generelle byggeforbudet i LNF-områder, da tiltaket ikke kan sies å være tilknyttet og nødvendig for stedbunden primærnæring. Det vurderes slik at tiltaket er delvis i strid med de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, ved at man ved innvilgelse av dispensasjon vil tillate etablering av parkeringsplass i område som er avsatt til landbruksformål. Ulempen vil være at areal som f.eks. kan benyttes til beiteområde eller tilsvarende blir tatt i bruk til annet formål.

Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre nedbygging av viktige landbruksområder. Når planlagt tiltak skjer i tiknytning til allerede etablert nødvendig infrastruktur, og på areal som grunnet plassering, topografi og bonitet har begrenset nytteverdi som dyrkbar mark og beiteområde, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Planlagt tiltak har minste avstand ca.0,9m til grense mot øst. Det vurderes det slik at planlagt tiltak er delvis i strid med de hensyn bestemmelsen om avstand til felles grense er ment å ivareta.

Etablering av parkeringsplass vil ikke forringe brann sikkerheten som lovens krav om avstand til grense kan være ment å skulle ivareta. Opplevelsen av luft, lys og utsyn vurderes til ikke å bli svekket som følge av tiltaket. Parkeringsplass vil ikke påvirke solforhold for tilstøtende naboeiendom, og vil heller ikke stenge for utsikt. Fordelen ved å innvilge dispensasjon vil være som over.

Vi kan ikke se at innvilgelse av dispensasjon fra byggegrense bidrar til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vi anser fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering, og vilkåret for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy, Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune.

Det er henta inn slik uttale frå felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 23.05.2019:

Opparbeidinga av parkeringsplass på gbnr 19/2 skjer på eit areal som i Nibio sitt gardskart er definert som skogsmark. Arealet er ikkje rekna som dyrka jord og er heller ikkje dyrkbart. Tiltaket krev såleis ikkje handsaming etter jordlova.

Det er ikkje motteke uttale frå øvrige instansar innan fristen.

Saka sendast Fylkesmannen i Vestland på klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.09.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,9 meter. Nabo er Radøy kommune, kommunal veg. Vegstyresmakta har gjeve løyve til tiltaket.

Det er søkt om plannering på kote +5,4.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 22.05.2019.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 5 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser avkøyrsløse og parkeringsplassar.

Terrengprofilar viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

I denne saka søkes det om etablering av felles parkeringsplass for 2 hytteeigedomar. Tiltaket søkast etablert like ved den offentlege vegen.



Korkje landbrukskontoret eller Fylkesmannen i Vestland er negative til dispensasjonen. Det kjem fram av landbrukskontoret si uttale at arealet ikkje er dyrkbart og ikkje krev jordlovshandsaming. Bygningsstyresmakta legg dermed til grunn at landbruksomsyna ikkje vert råka av ein dispensasjon.

Vidare vil ikkje tiltaket råke ved omsyna til friluftslivet eller ålmentas fri bruk og ferdsel i friområde og strandsona. Parkeringa er vidare søkt om på motsett side av vegbanen frå strandsona. Tiltaket vil dermed ikkje få vesentlege landskapsverknader frå sjø eller medføre økt privatisering av strandsona. Etter dette finn kommunen at omsyna ikkje vert vesentleg satt tilside ved ein dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er utfordringar knytt til parkering på staden. Tiltaket gjer fleire eigedomar mogeligheit til å ordne tilhøve knytt til parkering. Trafikksituasjonen på staden vil dermed verte betre.

Bygningsstyresmakta finn ikkje nemneverdige ulemper med tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, for etablering av avkjørsle og parkering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til etablering av avkjørsle og parkering på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg . Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.05.2019.
3. Før søknad om igangsettjing må det ligg før;
 - I. Tinglyst rett til parkering for 2 biler for gbnr 19/28 og 2 biler for gbnr 19/29.
4. Før søknad om ferdigattest må det ligg føre;
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/574

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
9.1.1/2	Dispensasjon frå arealføremål og strandsone	1	10 300	10 300
10.2.6	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	1	20 100	20 100
	Totalt gebyr å betala:			30 400

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Med helsing
Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Byggprosjekt AS

Bryggeriveien 6 1607

FREDRIKSTAD