

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
059/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.09.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/825	15/9729

Dispensasjonssak gbnr 45/2 Manger/Klesvika - riving og oppføring av uthus - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot vassdrag

Saksopplysingar: Heimelshavar

Radøy kommune er tiltakshavar og heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om riving og gjenoppføring av vaskehuset i Klesvika. Tiltaket er opplyst å vere ca. 28 kvm grunnflate og med ein mønehøgde på 4,4 meter. Eksisterande vaskehus skal rivast og gjenoppførast i same storleik og med same arkitektoniske utføring som opphavleg vaskehus frå ca. 1920. Eit seinare tilbygg til vaskehuset vert fjerna.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål friområde og byggegrense mot vassdrag.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at gjenoppføring av bygningen tek i vare historia kring vaskehuset og lensmannsgarden.

Bygningen er tenkt nytta av Radøy ungdomsklubb og Radøy ungdomskule for lagring av kajaker, kanoar, redningsvestar ol. Dette er ein fasilitet som er etterspurd, og søker meiner det vil bidra til positiv aktivitet i området. Det å la ungdomskulen og ungdomsklubben disponere bygningen gjennom leigeavtale vil også sikre framtidig vedlikehald.

Det er godt tilkomst til bygningen og bygningen er ikkje til hinder for naboar eller omgjevnadene elles. Tiltaket ligg i eit offentleg friluftsområde, eigd av Radøy kommune. Tiltak vil ikkje kome i konflikt med landskapet, og kulturlandskapet vil ikkje verte endra då eksisterande grunnar vert nytta.

Tiltaket vil i form og storleik vere identisk med opphavleg bygning frå 1920-talet.

Tap av huset vil vera tap av historie og kulturminne. Samstundes vil det å leggje til rette for

ungdomsaktivitetar vere samfunnstenleg.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det ligg føre kart som viser plassering av bygningen, samt plan- og fasadeteikningar.

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.05.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som friområde.

Bygningen ligg innafor byggegrense mot vassdrag.

Kulturminne

Vaskehuset i Klesvika hørde til lensmannsgarden Solhaug og er oppført kring 1920. Vaskehuset var opphavleg eit rom med murt teglsteinsomn og loft. Det er seinare bygd eit tilbygg som lagringsplass for båtar.

Vakehuset har stor historisk kulturminneverd då det truleg er det einaste av sitt slag i kommunen. Bygningen dokumenterer historia kring lensmannsgarden.

Tilstanden til bygningen er dårleg og søker har vurdert at det ikkje er mogleg å rehabilitere bygningen.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommunen 26.05.2015. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Saka er drøfta me kulturminneansvarleg i Radøy kommune. Kulturminneansvarleg har opplyst at bygningen er delvis falt ned og at det ikkje er mogleg å rehabilitere. Det er ikkje material i bygningen som har stor kulturminneverd. Det kunne vore ynskjeleg om teglsteinsomnen hadde vore ført opp att, og bygningen hadde fått skorstein. Det er historia kring bygningen som først og fremst har kulturminneverd, og denne vil verte tatt i vare ved oppføring av ein ny identisk bygning.

Nabovarsling

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 15.09.2014.

Vatn og avløp (VA)

Bygningen er eit uthus og det skal ikkje leggjast inn vatn og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har gangtilkomst i offentlig friområde.

LOVGRUNNLAG

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

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

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

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet friområde og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket ligg vidare innafor byggegrense mot vassdrag.

Omsyna bak friområdet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til rekreasjon og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av anna grønstruktur.

Omsynet bak byggeforbodet 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.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side

omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Bygningen er slik den ligg i dag eit kulturminne og eit viktig element i landskapet. Gjennomføring endrar ikkje kulturlandskapet og tilfører ikkje området eit framandelement. I høve arealføremålet friområde ligg bruken av bygningen som lagringsplass for vannsportutstyr for ungdomsklubb og ungdomsskule tett opp til arealføremålet. Bygningen vil tene ei ålmenn interesse og rådmannen ser ikkje at bruken kan føre til privatisering av området. Tvert i mot kan gjennomføring av vaskehuset vere positiv for opplevinga av aktivitet i området.

Når det gjeld strandsoneverdiane må det leggjast vekt på at saka gjeld gjennomføring av eit kulturminne. Byggeforsbod i strandsone er ikkje meint å råka bygningar som representerer særigen kulturhistorie og har kulturminneverd. Bygningen har ein beskjeden storleik og er naturleg plassert i terrenget. Den er eit element i landskapet som «alltid» har vore der og som har verdi i seg sjølv. Strandsoneverdiane vert i liten grad råka av tiltaket og må uansett etter rådmannen sin vurdering vike for kulturminneverdiane i denne saka.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet friområde og byggeforsbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bygningen er einaste av sitt slag i Radøy og at det er viktig å føre vidare både bygningstypen som kulturminne og den historia kring lensmannsgarden som bygningen representerer. Samstundes er det eit ålmennyttig føremål å leggje til rette for ungdomsaktivitet knytt til friluftsliv. Ungdomsaktivitet knytt til friluftsliv ligg også tett opp til arealføremålet for eigeidomen. Saka er så vidt spesiell at det etter rådmannen sin vurdering er liten fare for presedens som følgje av vedtaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål friområde og byggegrense mot vassdrag er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om 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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for gjennomføring av vaskehuset i Klesvika som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Bygningen skal vere eit uthus og ålmenta skal ha fri tilgang til området.
2. Bygningen skal førast opp på eksisterande grunnar, og i omfang og arkitektur vere identisk med eksisterande bygning frå 1920-talet.
3. Bygningen skal ha materialval og fargeval som er i tråd med det som er tradisjonelt for bygningen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 059/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for gjenoppføring av vaskehuset i Klesvika som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Bygningen skal vere eit uthus og ålmenta skal ha fri tilgang til området.
2. Bygningen skal førast opp på eksisterande grunnar, og i omfang og arkitektur vere identisk med eksisterande bygning frå 1920-talet.
3. Bygningen skal ha materialval og fargeval som er i tråd med det som er tradisjonelt for bygningen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/2 Manger - Gjenreising av trehusbygningen Klesvika - søknad om dispensasjon
Kart og teikningar