

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.06.2016
045/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.06.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	16/563	16/7212

Byggesak Gbnr 29/10 Vågenes Øvre - riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt - dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Saksopplysingar: Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus med integrert garasje.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå byggjegrense mot sjø.

Det er også søkt om dispensasjon i frå arealføremål LNF etter kommuneplan for Radøy kommune, men landbrukskontoret har konkludert med at tiltaket er i tråd med arealføremålet LNF slik at det ikkje er trong for dispensasjon frå arealføremålet.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon for byggegrense mot sjø.

Så vidt vi ser ligger eksisterende våningshus innenfor byggegrensen mot sjø. Omsøkte tiltak blir plassert med samme avstand til sjø som eksisterende våningshus.

Omsøkte tiltak ligger i et område avsatt til LNF formål. Bruket er ikke i drift i dag, men det planlegges oppstart av drift med nytt bolighus på eiendommen. Hvis bygningsmyndighetene og landbrukskontoret mener at dette tiltaket ikke ligger innenfor LNF formålet så søkes det med dette om dispensasjon for formålet i kommuneplanen.

Eksisterende våningshus er ubeboelig og uten nytt bolighus på bruket så er det lite tilrettelagt

for fremtidig drift.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 29.03.2016.

Det er opplyst at bygningen får ein planeringshøgde på kote + 8,82 og topp møne på kote + 17,12.



Fasade nord og sør

Det er vidare opplyst at bygningen skal plasserast minst 1 meter lågare i terrenget enn eksisterande våningshus.

Det er i e-post av 01.06.16 opplyst at:

Topp møne på eksisterende bygning er 5,5 meter over grunnmur.

Topp grunnmur på ny bygning er planlagt minst en meter lavere enn eksisterende grunnmur. Grunnmur vil da komme i høyde med vei eller lavere dersom dette er hensiktsmessig. Her trengs nøyaktig oppmåling. Jeg ønsker å senke huset mest mulig. Vi kjenner ikke til nøyaktige kotehøyder på eksisterende bygning.



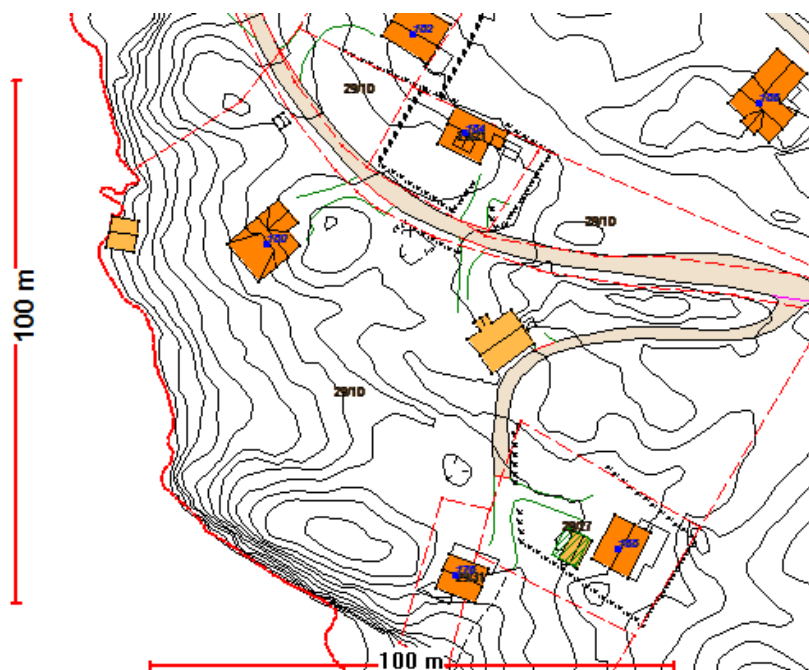


Rådmannen har etterspurt fotomontasje, men har ikkje motteke dette.

Bygningsstatus

Eigedomen er i følge matrikkelen bygd med våningshus på ca. 160 kvm, løe og naust/sjøbu.

Ut i frå offentlege kart legg kommunen til grunn at eksisterande bustad er plassert ca. på kote + 9. Ut i frå opplysningar frå tiltakshavar legg kommunen til grunn at eksisterande bustad har topp møne på ca. kote + 16,5.



Kart med meterkoter

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Vidare er det i kommuneplan vist byggegrense mot sjø (grå stipla line), jf. Kommuneplanen pkt. 2.5.



Utsnitt frå kommuneplan 2011-2023

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy, Kulturminneansvarleg i Radøy kommune og planavdelinga.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 11.04.2016:

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt. Omsøkt tiltak ligg i LNF-område og innafor byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon frå både arealføremålet og byggegrensa mot sjø.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Tiltaket ligg i eit område med generelt byggeforbod kor det skal takast særskilt omsyn til natur-

og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8.

Fylkesmannen er i utgangspunktet ikkje kritisk til at eksisterande hus vert rive og at det vert oppført eit nytt hus av om lag tilsvarande storleik. Sjølv om forslaget til nytt hus skal liggje litt lågare i terrenget enn dagens hus, vil fronten mot sjøen verte over dobbel så stor. Tomta ligg eksponert til mot sjøen, og ei dobling av fronten mot sjøen vil vere uheldig ut frå landskapsomsyn.

Fylkesmannen rår ifrå tiltaket slik det no er utforma.

Det er ligg føre slik uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy datert 27.04.2016:

Søknaden gjeld riving av eksisterande og oppføring av nytt våningshus på landbrukseigedomen gbnr 29/10 Øvre Vågenes. Landbrukseigedomen er liten då den berre er på 58 dekar totalt areal og av dette er ca 17 dekar definert som slått- og beitemark i Gardskartet. Eigedomen er såleis fritatt frå konsesjonskravet og det kviler ikkje buplikt på garden.

Etter telefonsamtale med eigar Tore Vågenes i dag 27.april kom det fram at han ynskjer å ta tilbake det opne kulturlandskapet på garden og setta i stand bygningsmassen på garden med sjøbu og driftsbygning. For å halde landskapet ope etter rydding skal han ha sauer på eigedomen. For å gjere det på ein forsvarleg måte trengs det våningshus på eigedomen.

På bakgrunn av dette vurderer Landbrukssjefen tiltaket i tråd med planformålet. Saka skal difor ikkje handsamast etter jordlova.

Jordlova

Markslag kring våningshuset er skrinnt fastmark, medan resterand areal på teigen er innmarksbeite.



Kulturminne

Det ligg føre slik uttale frå kommunal kultruminneansvarleg datert 03.05.2016:

Våningshuset som er søkt rive skal vera frå 1905, men ein del av materialen er noko eldre. Dei første åra, frå kring 1907 til 1912, var det kolonial- og fetevareforretning i bygget. Huset vart bygd på mot sjøen i 1951 og med ein gang i nord i 1972, i følgje Sefrak-registreringa. Eigar

opplyser at huset har stått tomt etter ein større vasslekkasje i 1997.

Huset var opprinnleg ein typisk representant for byggjeskikken på Vestlandet i åra etter 1900, men påbygga som er gjort gjer at huset har endra mykje av sin opprinnlege karakter. På bakgrunn av dette vert kulturminneverdien ikkje vurdert til å vera høg nok til å rå frå riving.

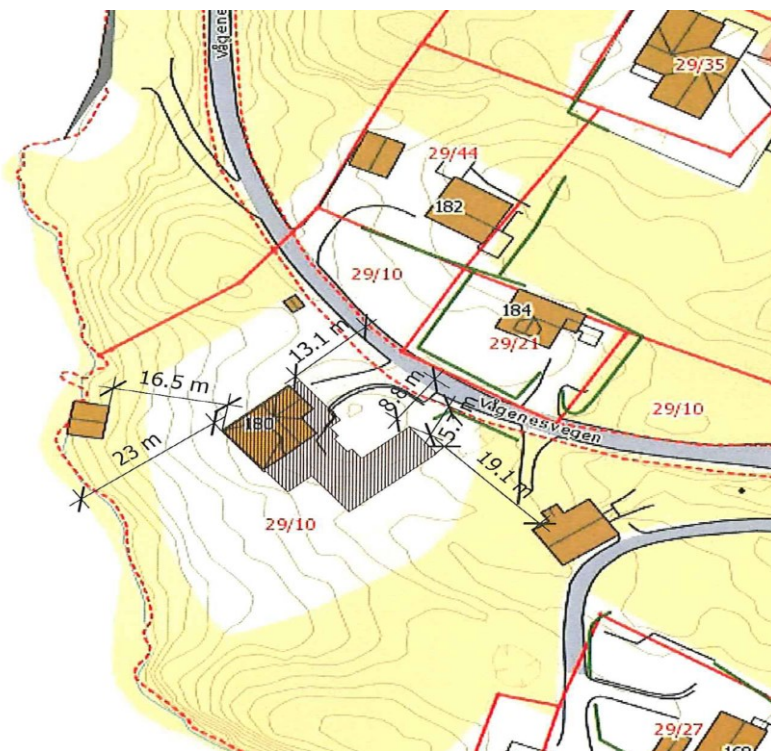
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 i februar 2016.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.01.2016.



Situasjonsplan

Avstand til strandlina er 23 meter.

Det ligg føre dispensasjon frå kommunal vegstyresmakt av 30.03.16 for plassering av bustaden med ein avstand til vegmidte på 8,8 meter (veggkant 5,7 meter).

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og offentlig avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg av 04.09.2014.

Parkering er vist i garasje med to parkeringsplassar. Underetasjen fremstår som ein separat bueining med alle hovudfunksjonar og eiga inngang. Tal parkeringsplassar må i så tilfelle aukast til 4.

Ortofoto



Ortofoto 2011

LOVGRUNNLAG:

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar 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:

Eigedomen er ein landbrukseigedom og landbrukskontoret har konkludert med at det er i tråd med arealføremålet LNF å føre opp nytt våningshus på eigedomen. Garden er ikkje i aktiv drift per i dag og unntaket frå byggegrense mot sjø etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.5(3) kjem difor ikkje til anvending. Tiltaket kjem då i konflikt med kommunalt fastsett byggjegrænse mot sjø og vil ha trong for dispensasjon frå byggjegrænse.

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

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

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge eller friluftslivet. Eigedomen er bygd med bustad og arealet rundt vil være for nærme bustaden til at allemannsretten gjeld. Ålmenta er såleis allereie stengt ute frå arealet.

Det er først og fremst landskapsomsynet som vert råka av ein dispensasjon i saka.

Eigedomen ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap som er småkupert. Eigedomen skråar ned mot sjøen. Eksisterande våningshus ligg høgt i terrenget og er eksponert i frå sjø.

Kommunalt fastsett byggjegrænse mot sjø ligg i vegglivet på eksisterande våningshus. Det er såleis i kommuneplanen teke stilling til at våningshuset skal kunne eksistere i sin noverande form og volum, men at det ikkje skal opnast for nye tiltak nærmare sjø eller med eit større volum.

Eksisterande våningshus som skal rivast er på ca. 160 kvm. Våningshuset det er søkt om er på 304 kvm BRA. Våningshuset er nær dobbelt så stort som eksisterande, og har ein moderne arkitektur. Det nye våningshuset ligg lågare i terrenget enn eksisterande og det er vald ein løysing med inntilfylt

kjeller for å terrengtilpasse bygget så mykje som mogleg. Tiltaket får likevel ei dobling av fronten mot sjø i høve situasjonen i dag, og bygningen vil vere meir eksponert i frå sjø enn eksisterande våningshus.

Plassering er gjort med omsyn til at tiltaket ikkje skal kome nærmare sjø enn eksisterande, og slik at auke i volum i hovudsak skjer bort i frå sjø.

Det er rådmannen sin vurdering at konsekvensane for landskapet kan reduserast gjennom å senke bygningen mest mogleg i terrenget og gjennom god terrengtilpassing. Det er viktig at eksisterande terreng og vegetasjon vert teke vare på, og at det ikkje vert planert, ført opp terrasseplattingar el. tiltak som aukar det totale volumet av tiltaket. Også val av farge er vesentleg for i kva grad bygningen er eksponert i landskapet.

Under føresetnad av at det vert sett krav til terrengtilpassing og terreinngrep er det rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggjegrense mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

I vekting av fordelar og ulemper ha rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen skal ha eit driftssenter med våningshus og at det ikkje er gode plasseringsalternativer. Plasseringsalternativ for eit våningshus er begrensa av at eigedomen i tillegg til byggjegrense mot sjø har restriksjonar i form av byggjegrense mot kommunal veg etter veglova. Innmarksteigene på eigedomen for øvrig er i hovudsak dyrka og dyrkbart areal, og det vil ikkje vere tenleg å plassere våningshuset på dyrkbar mark. Store deler av eigedomen for øvrig ligg også i strandsone.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrense mot sjø som omsøkt er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt 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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

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 09.03.2016. Søknaden er handsama 15.06.16. Sakshandsamingstida har vore 14 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sør-aust for oppføring av nytt våningshus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast innafor byggegrense mot nord og vest.
2. Våningshuset skal plasserast lågt i terrenget og tilpassast terrenget. Eigedomen skal ikkje flatplanerast og det skal ikkje utførast terrenginngrep ut over byggegropen.
3. Terreng og vegetasjon på eigedomen elles skal takast vare på.
4. Endeleg plassering, høgdeplassering og utforming skal godkjennast i byggesaken innanfor rammene i dispensasjonssaka.
5. Bygningen skal ha eit fargeval som er gunstig i høve eksponering i landskapet.
6. Det må senast inn målsett situasjonsplan som viser at krav til parkering og snuplass på eiga grunn er stetta.
7. Det må søkjast om tilkopling til offentleg leidningsnett.
8. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 gjeld.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 031/2016

PLT - handsaming:

Saka ikkje handsama, utsett til neste møte

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 045/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sør-aust for oppføring av nytt våningshus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast innafor byggegrense mot nord og vest.
2. Våningshuset skal plasserast lågt i terrenget og tilpassast terrenget. Eigedomen skal ikkje flatplanerast og det skal ikkje utførast terrenginngrep ut over byggegropen.
3. Terreng og vegetasjon på eigedomen elles skal takast vare på.

4. Endeleg plassering, høgdeplassering og utforming skal godkjennast i byggesaken innanfor rammene i dispensasjonssaka.
5. Bygningen skal ha eit fargeval som er gunstig i høve eksponering i landskapet.
6. Det må senast inn målsett situasjonsplan som viser at krav til parkering og snuplass på eiga grunn er stetta.
7. Det må søkjast om tilkopling til offentleg leidningsnett.
8. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 gjeld.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

IMGP2770

IMGP2774

IMGP2864

IMGP2857

53. Fasadar Sør og Nord.

54. Fasadar Aust og Vest.

55. Snitt A-A og B-B

Basiskart 1-1000

Byggesøknad

Byggesak Gbnr 29/10 Vågenes Øvre - riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt - uttale

Landbrukssak Gbnr 29/10 Vågenes Øvre - riving av eksisterande og oppføring av nytt våningshus - uttale frå landbruk

Radøy – Gnr. 29 bnr. 10 - Vågenes Øvre – Uttale til dispensasjon til riving av eksisterande våningshus oppføring av nytt