

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
058/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	14.09.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/708	16/9584

Byggesak gbnr 14/53 Soltveit - riving og oppføring av ny fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar: Tiltak

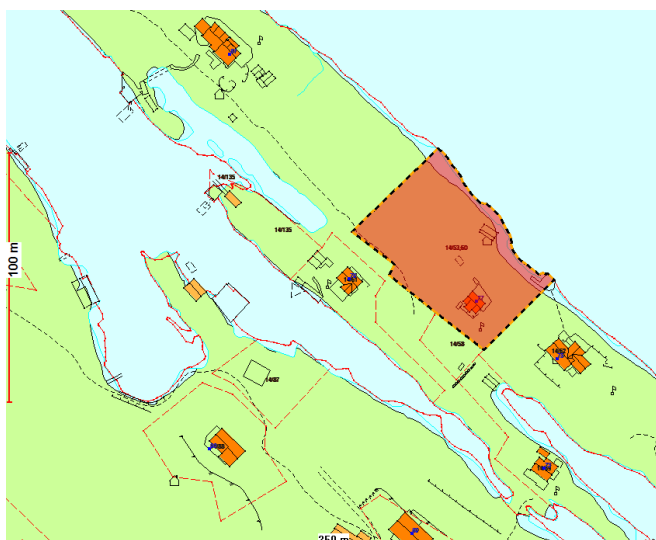
Saka gjeld søknad om riving og oppføring av ny fritidsbustad.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv og frå byggeforbod i strandsone.

Planstatus

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



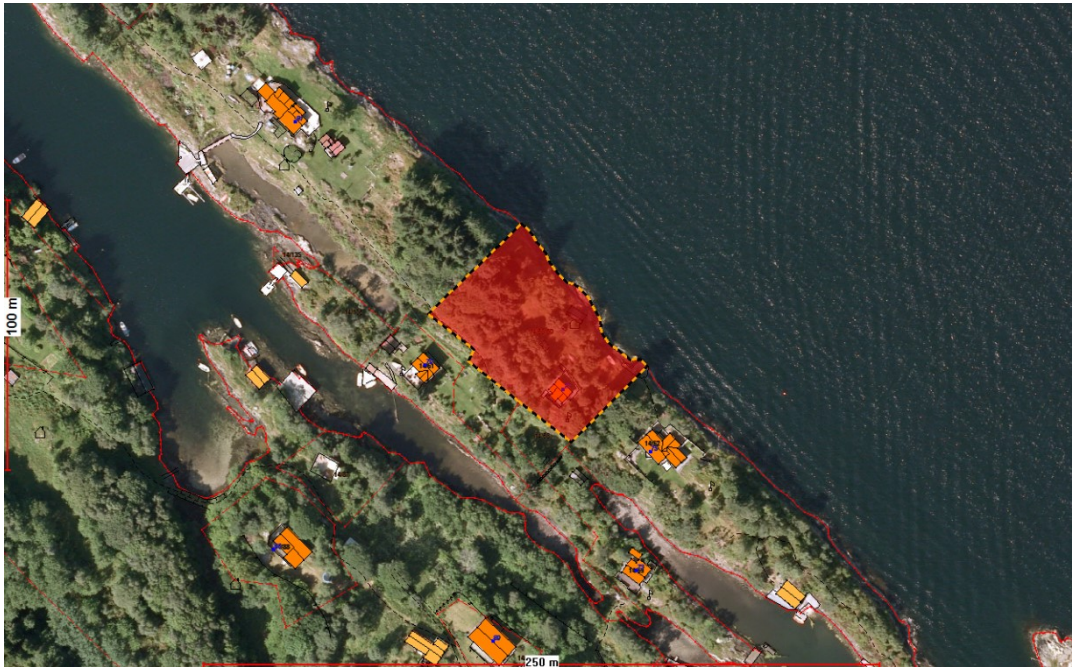
Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Eigedomen ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Bygningsstatus

Eigedomen er på ca. 3 daa og det er opplyst i søknaden at eigedomen i dag bygd med fritidsbustad på ca. 43 kvm og naust på ca. 19 kvm.

Foto



Ortofoto 2011

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 27.07.16. Det ligg ikkje føre uttale innan fristen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Grunngjeving for søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon er grunngjevinga som følgjer:

*Eksisterende bygning har skader i form av **sopp og råte** angrep.*

Bygning er ikke tilkoblet vann og kloakk. Bygningens tilstand møter ikke dagens krav til leve standard. Tak høyde, romstørrelser, lysareal, trappe skredde, Energi, tilgjengelighet, inneklime

OSV...

Som opplyst om i forord så er hytten bygget i år..... og har i seinere år ikke blitt vedlikeholdt tilstrekkelig. Dette har medført at hytten er i svært dårlig stand. Bygningen er angrepet av sopp og råtedannelser, kledning, vindu og taktekking er i særdeles dårlig tilstand.

Oppussing og reparasjon er ikke forsvarlig på denne bygningen. Det vil være store økonomiske konsekvenser og resultatet vil aldri bli forsvarlig. Eksisterende Hytte vil aldri kunne tilfredsstille teknisk forskrift i forhold til størrelser og energi.

Tiltakshaver ønsker og rive eksisterende hytte og gjenoppføre ny.

I forhold til LNF formålet kan vi ikke se at det skal ha noe negative utfall i forhold til dagens situasjon. Hytten som står på eiendommen i dag er ikke i bruk og står til forfalls.

En ny hytte vil føre til et finere inntrykk av eiendommen, hytten vil og da bli brukt og dette vil igjen føre til vedlikehold av eiendommen.

I forhold til strandsone så vil ikke rivning av en gammel og oppføring av en ny hytte føre til ytterligere ulempe. Vi mener at fordelene er større en ulempene i denne saken

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 06.04.16 og supplert 30.05.16 og 18.08.16.

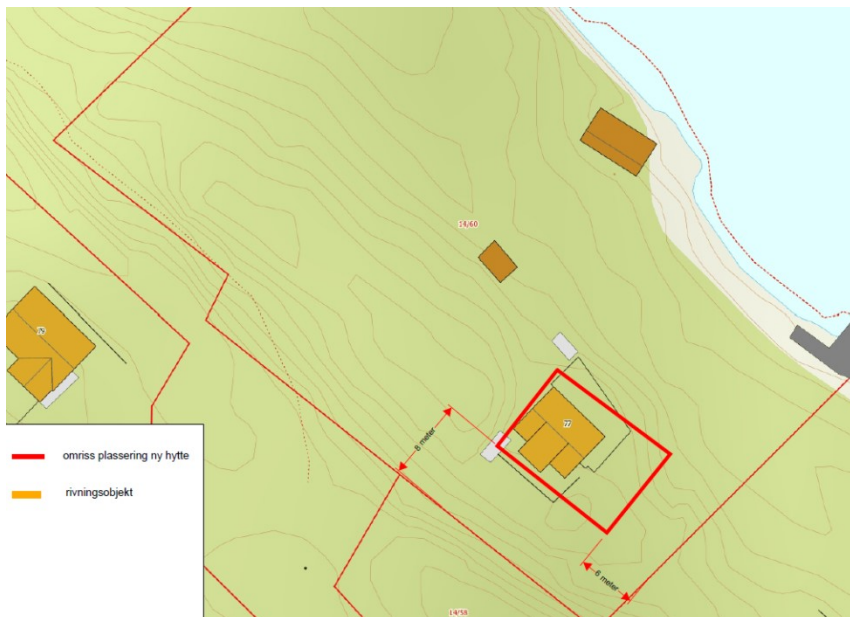
Fritidsbustaden får eit areal på ca. 90 kvm BRA og 110 kvm BYA.



Teikningar frå søknaden

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.05.16.



Situasjonsplan

Situasjonsplanen viser at ny fritidsbustad vert plassert omtrent same stad som eksisterande fritidsbustad.

Det ligg ikkje føre terrengsnitt i søknaden som viser plassering i høve terreng. Ut i frå situasjonsplanen synast fritidsbustaden plassert på eit flat areal mellom to høgder i terrenget.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er opplyst i søknaden at eigedomen får vassforsyning frå takvatn eller borehol, og forbrenningstoalett.

Søkker har i brev av 18.08.18 opplyst at løysing for utslepp av gråvatn vil skje via tett leidning til djup sjø. Ein slik løysing vil krevje at det vert etablert septiktank. Det må søkjast om utsleppsløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har ikkje køyrbar vegtilkomst. Det er opplyst i søknaden at det ligg føre avtale om parkeringsrett.

LOVGRUNNLAG:

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

Vidare følger 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 LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket vil vidare ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 føresegna det vert dispensert i frå.

Vurderinga i høve LNF føremålet og strandsoneverdiane er langt på veg samanfallande og vert handsama samla i det følgjande.

Eigedomen er bygd per i dag, og også eigedomane rundt er bygd. Området fremstår som eit spreidd bygd område for fritidsbustader og landbruksverdiane i området er allereie sett til side. Det vil ikkje gjere tilhøva for landbruket betre om denne eine fritidsbustaden vert eliminert. Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til landbruket ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Også omsynet til friluftslivet er allereie tilsidesett slik området er bygd ut. Det vil ikkje gjere tilhøva for friluftslivet betre om denne eine fritidsbustaden vert eliminert. Naustet på eigedomen vil også uansett bestå. Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til friluftslivet ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Den vesentlege vurderinga i saka er knytt til omsynet til landskapet, herunder landskapsestetikk, fjernverknad og eksponering i frå sjø.

Søknaden inneheld ikkje terrengsnitt eller detaljert situasjonsplan som viser plassering i høve terreng og det er difor vanskeleg å vurdere landskapsverknaden. Rådmannen finn likevel å kunne handsame saka under føresetnad av at det vert sett vilkår knytt til plassering.

Fritidsbustaden har eit nøkternt volum og arkitektur. Det er ikkje søkt om terrenginngrep og rådmannen føreset at terrenget på eigedomen for øvrig vil få stå urørt. Så vidt rådmannen kan vurdere er det mogleg å behalde høgdar i terrenget vest og aust for fritidsbustaden og på den måten få god skjerming.

Det som skil eldre fritidsbustader vesentleg frå nye fritidsbustader når det gjeld landskapsverknad og eksponering i frå sjø er sjeldan sjølve fritidsbustaden, men heller tiltak knytt til fritidsbustaden. Store planerte flatar og/eller store terrasseplattingar vert kraftig eksponert og gjev fjernverknad. Ved å plassere fritidsbustaden i terrenget, og nytte variasjonane i terrenget ved planlegging av uteopphaldsareal, vil ein ny fritidsbustad ikkje råke landskapsverdiane i større grad enn eksisterande. Også fargeval er av betydning for landskapsverknad.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til landskapet ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka om det vert sett vilkår som sikrar god terrengtilpassing og minimale terrenginngrep.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at området er nedbygd, og at eigedomen er bygd med fritidsbustad per i dag.

Rådmannen ser at området burde vore vurdert i plan, og at dei faktiske tilhøva tilseier at arealføremål skulle vore endra gjennom plan. Likevel kan ikkje rådmannen sjå at resultatet for denne eigedomen ville vore vesentleg annleis gjennom ein planavklaring. Tiltaket er trekt så langt bak på eigedomen som mogleg og er nøkternt i volum.

Vedtaket kan gje presedensverknad, men det er rådmannen sin vurdering at det ikkje vil vere eit stort tal samanliknbare saker. Radøy kommune har i to sakar sidan lovendringa i 2009 gjeve dispensasjon til riving og gjenoppføring av fritidsbustad i LNF område og strandsone. Av omsyn til mogleg presedensverknad vil rådmannen presisere at det er området sin karakter som sterkt nedbygd, saman med det at eigedomen allereie er bygd som er avgjerande for resultatet. Om eigedomen hadde vore ubygd, eller fritidsbustaden hadde lagt i eit område som elles var urørt, hadde vurderinga og konklusjonen vore annleis.

Det ligg ikkje føre uttale frå Fylkesmannen i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone 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 06.04.16 og supplert 30.05.16 og 18.08.16. Søknaden er handsama 14.09.16. Sakshandsamingstida har vore 15 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av ny fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Eksisterande fritidsbustad på eigedomen skal rivast.
2. Fritidsbustaden skal plasserast der eksisterande fritidsbustad er plassert.
1. Plassering av fritidsbustaden skal terrengtilpassast:
 - a. Naturlege høgde variasjonar i landskapet skal takast vare på og fungere som skjerming.
 - b. Det skal ikkje planerast eit større areal enn det som er naudsynt for plassering av sjølve fritidsbustaden.
 - c. Oppfylling av terreng, støttemurar og skjeringar skal unngåast.
 - d. Terreng utanfor byggegroppen skal takast i vare som urørt terreng.
 - e. Bygningen skal plasserast lågt i terrenget og må ikkje få silhuettverknad.
4. Fritidsbustaden kan førast opp i 1. høgde som og med eit areal på inn til 90 kvm BRA og 110 kvm BYA.
5. Fritidsbustaden skal ha eit material og fargeval som harmonerer med terrenget og ikkje gjev fjernverknad.
6. Det må søkjast om utsleppløyve og etablerast lovleg utslepp.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 058/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av ny fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Eksisterande fritidsbustad på eigedomen skal rivast.
2. Fritidsbustaden skal plasserast der eksisterande fritidsbustad er plassert.
3. Plassering av fritidsbustaden skal terrengtilpassast:
 - a. Naturlege høgde variasjonar i landskapet skal takast vare på og fungere som skjerming.
 - b. Det skal ikkje planerast eit større areal enn det som er naudsynt for plassering av sjølve fritidsbustaden.
 - c. Oppfylling av terreng, støttemurar og skjeringar skal unngåast.
 - d. Terreng utanfor byggegrensen skal takast i vare som urørt terreng.
 - e. Bygningen skal plasserast lågt i terrenget og må ikkje få silhuettverknad.
4. Fritidsbustaden kan førast opp i 1. høgde som og med eit areal på inn til 90 kvm BRA og 110 kvm BYA.
5. Fritidsbustaden skal ha eit material og fargeval som harmonerer med terrenget og ikkje gjev fjernverknad.
6. Det må søkjast om utsleppløype og etablerast lovleg utslepp.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

situasjonsplan skisse

Teikning

Fasader

Søknad om dispensasjon