

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
078/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	26.10.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	16/161	16/12862

### Byggesak Gbnr 99/57 Ystebø - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

#### Saksopplysingar:

Lenke til kart og foto i Nordhordlandskart



*Ctrl+klikk*

#### Heimelshavar

Søkjer er ByggTeam Vest AS på vegne av heimelshavar til eigedomen.

#### Tiltak

Det er søkt om oppføring av tilbygg på ca. 16 kvm (4x4 meter) til eksisterande fritidsbustad. Tilbygget skal innehalde soverom, bad og nytt inngangsparti.

#### Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå LNF-område og byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

#### Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon:

På vegne av tiltakshavere, Janne Marit Stakset og Helge Stang, vil vi med dette søke om dispensasjon mot LNF område i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder tilbygg til – og opprusting av eksisterende fritidsbolig. Bakgrunn for tiltaket er ønske om utvidet bruk av fritidsboligen, både i forhold til forlenget sesong og kapasitet. Det etableres nytt soverom i 1. etasje. I tillegg ønsker man å bedre de sanitære forholdene med dusj/WC. Det etableres også trappeforbindelse mellom etasjene, slik at en slipper å gå utomhus for å komme til soverommene i underetasjen. For takkonstruksjonen ser man for seg en utskifting av dårlig/skadet materiale, mens deler av taket som er i god nok stand beholdes som det er. Taktekkingen skiftes på hele taket, slik at gammelt og nytt får samme overflate/uttrykk. Det er ikke snakk om å endre mønehøyde eller takvinkel i forhold til dagens situasjon.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Tilbygget i sin helhet er på egen eiendom og går ikke inn på eller berører området som er LNF

#### Søknad om dispensasjon

Eiendommen har et samlet areal på i overkant av 1,43 daa Eksisterende fritidsbolig har et samlet areal BRA = 50,8kvm. Oppgitt areal omfatter kjeller og 1. etasje med tilhørende utebod  
Planlagt tiltak får et samlet areal BRA = 87 kvm. Oppgitt areal omfatter kjeller og 1. etasje med tilhørende utebod.  
Den aktuelle eiendommen er stor (ca. 1,43daa), og begrenses dermed ikke av krav stilt til maks. bebyggt areal (BYA).

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknaden kan behandles.

På vegne av tiltakshaver, Janne Marit Stakset og Helge Stang, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med Gnr.99 / Bnr. 57, Vallesvåg i Rødøy kommune.

Tiltaket gjelder tilbygg til – og opprusting av eksisterende fritidsbolig. Bakgrunn for tiltaket er ønske om utvidet bruk av fritidsboligen, både i forhold til forlenget sesong og kapasitet. Det etableres nytt soverom i 1. etasje tillegg ønsker man å bedre de sanitære forholdene med dusj/WC. For takkonstruksjonen ser man for seg en utskifting av dårlig/skadet materiale, mens deler av taket som er i god nok stand beholdes som det er. Taktekkingen skiftes på hele taket, slik at gammelt og nytt får samme overflate/uttrykk. Det er ikke snakk om å endre mønehøyde eller takvinkel i forhold til dagens situasjon.

All eksisterende bygningsmasse på eiendommen ligger innenfor 100-meters belte langs sjø. Planlagt tiltak på selve fritidsboligen vil på det nærmeste ligge ca. 34meter fra sjølinjen (målt på basiskart). Tilbygg ligger på baksida av eksisterende bygg og vil ikke bli synlig fra sjø eller påvirke fasaden mot sjøsiden.

Eiendommen ligger i LNF-område.

#### Hensyn til gjeldende lovverk

I Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», står det bl.a. at: «*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur –og kulturmiljø, friuftsliv, landskap og andre allmenne interesser*».

Tiltaket har etter vår mening liten - eller ingen negativ innvirkning på intensjonene ved § 1-8 i Plan –og Bygningsloven. Fritidsboligen er i bruk i dag, tilbygg med bad er for etablering av dusj/WC i fritidsboligen. Dette vil også ha ett mye bedre miljøaspekt enn dagens løsning med tilhørende utedo.

Etter vår mening vil ikke dette tiltaket få negative konsekvenser for natur –og kulturmiljøet i området. Ved å bedre forholdene ved fritidsboligen, vil man samtidig legge til rette for en utvidet bruk av eiendommen og man vil dermed også lettere kunne ivareta vedlikehold av bygning og eiendom på en god måte. Eiendommen brukes i sin helhet til fritidsformål.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Vi kan heller ikke se at omsøkt endring vil få konsekvenser for friuftsliv, landskap eller allmenne interesser utover den eksisterende situasjonen.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknaden kan behandles.

## Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.01.2016 og supplert 04.04.2016, 09.05.2016 og 14.06.2016.

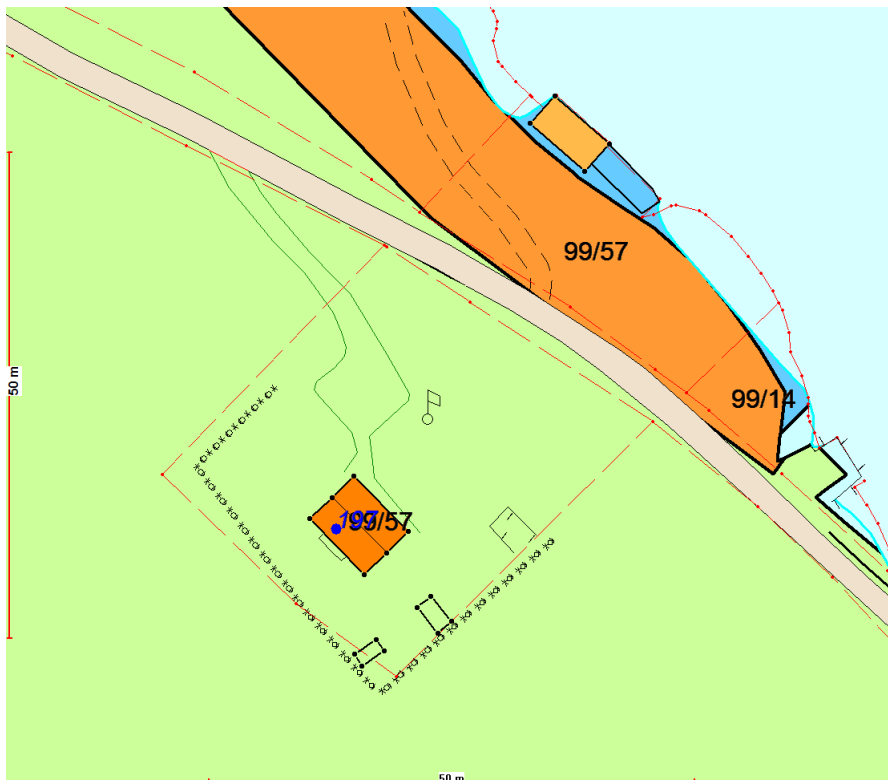
### Bygningsstatus

Eigedomen er i følgje matrikkelen bygd med fritidsbustad på ca. 69 m<sup>2</sup> og naust på ca. 23 m<sup>2</sup>. Naustet er registrert tatt i bruk i 2008. Kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon i arkivet på fritidsbustaden. Eigedomen er frådelt i desember 1960, og fritidsbustaden kan vere oppført før bygningslova frå 1965 trådte i kraft.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Tiltaket ligg også innafor 100-meters beltet langs sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

### Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det har ikkje kome noko uttale i saka 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.

## **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 13.11.2015:

### *Situasjonsplan*

Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 2,30 meter. Det ligg føre nabofråsegn frå eigar av gbnr 99/14 som samtykker til at tilbygg kan oppførast inntil 1,5 meter frå nabogrense.

## **Vatn og avløp (VA)**

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

Det er i søknaden opplyst at det er ei brønn tilhøyrande eigedomen med god kapasitet. Per i dag er det berre avlaup frå kjøkkenvask. Denne går i lukka slange og ut i drenert terreng. Bygget har ikkje tilgong på varmt vatn. Eigedomen har utedo.

Det er ein føresetnad for søknaden at det samstundes vert søkt om løysing for vatn og avlaup i samsvar med pbl. kap. 27.

Det ligg føre tinglyst rett til etablering av brønn på gbnr 99/14. Det ligg ikkje føre tinglyst rett til å føre fram leidningsnett for avlaup over anna eigedom.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er opplyst at det er god tilkomst til fritidsbustaden med bil og parkeringsplass til 3 bilar. Oppstillingsplass er ca. 7 meter frå hytten.

Det er ligg føre tinglyst køyrbar vegrett over gbnr 99/14 med avkjørsel til bygdeveg (no kommunal veg), jf. skøyte tinglese 23.03.60.

Kommunen har ikkje dokumentasjon i arkivet som gjeld etablering av veg og avkjørsle.

## 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 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 si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og kjem i konflikt med byggeforbod i strandsone. sjø. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og 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 eigeom. 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.

Eigedomen er ein bygd fritidseigeom som ligg i eit område spreidd bygd med våningshus, anna landbruksbygg, fritidsbustader og naust, og nært opptil eksisterande infrastruktur. Omsøkt tiltak gjeld tilbygg til eksisterande fritidsbustad, tilhøva på eigedomen vert ikkje vesentleg endra ved oppføring av tilbygg.

Landbruk- og naturinteressene for det aktuelle arealet er allereie sett til side.

Eigedomen er eksponert i frå sjø, men kommunal veg ligg mellom eigedomen og strandlina. Omsøkt tiltak vert plassert på baksiden av eksisterande bygning og vert såleis ikkje eksponert i frå sjø.

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge eller friluftslivet. Eigedomen er allereie bygd med fritidsbustad og arealet rundt vil vere for nærme fritidsbustaden til at allemannsretten gjeld. Ålmenta er såleis allereie utestengt frå arealet. Tiltaket ligg på baksida av

eksisterande fritidsbustad.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF-område og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Dette gjeld også til ein viss grad i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Der normal bruk og utvikling av ein eksisterande eigedom ikkje harmonerer med gjeldande plan vil det kunne være kurrant å gje dispensasjon. I forvaltningspraksis er det lagt vekt på at utviding av eksisterande fritidseigedomar skjer i form av tilbygg og ikkje frittliggjande anneks. Dette for å ikkje utvide den privatiserte sona og avgrense landskapsverknad og terrenginngrep. Rådmannen ser det såleis som eit føremonn at ein her har vald ei løysing med tilbygg. Rådmannen legg vidare vekt på at det er eit føremonn å få på plass ein godkjent avlaupsløysing.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon for tilbygg til fritidsbustaden er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 eventuell 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 14.06.16 og handsama 26.10.16. Sakshandsamingstida har vore 19 veker og søknaden er handsama 3 veker etter utløp av sakshandsamingsfristen.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av tilbygg til fritidsbustad som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Før det vert gjeve løyve til tiltak må det søkjast om utsleppsløyve og etablering av avlaupsanlegg i samsvar med Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg i Radøy kommune, jf. pbl. § 27-4. I samband med søknad om utsleppsløyve må det om naudsynt liggje føre tinglyst rett til å føre fram leidningsnett over anna eigedom.
2. Samla BRA og BYA kan vere maks 150 kvm inkludert parkering (2 plasser à 18 kvm).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 078/2016**

#### **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 tilbygg til fritidsbustad som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Før det vert gjeve løyve til tiltak må det søkjast om utsleppsløyve og etablering av avlaupsanlegg i samsvar med Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg i Radøy kommune, jf. pbl. § 27-4. I samband med søknad om utsleppsløyve må det om naudsynt liggje føre tinglyst rett til å føre fram leidningsnett over anna eigedom.
2. Samla BRA og BYA kan vere maks 150 kvm inkludert parkering (2 plasser à 18 kvm).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

#### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon

Kart

Teikningar

TILLEGGSOPPLYSNINGER FOR SØKNAD OM DISPENSASJONER VED TILTAK I VALLERSVEGEN 197 PÅ  
RADØY