

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Gunnar Torvund
Kattuglebrotet 13
5099 BERGEN

Deres ref:

Vår ref:

Dato:
05.05.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL, GNR. 19, BNR. 28 I RADØY KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver er
Gunnar Rode Torvund.

Tiltaket består i oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Se vedlagte situasjonsplan, D-1.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til LNF- formål. Videre ligger hytten i strandsonen. Tiltaket utløser derfor krav til dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i strandsonen.

Det søkes med dette om dispensasjon fra

- *Eiendommens arealformål – LNF*
- *Byggeforbudet i strandsonen, jfr. kommuneplanens pkt. 2.5*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklarene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelen ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Arealformålet

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Eiendommen er bebygget med en fritidseiendom, ytterst på Risneset i Radøy kommune. I tillegg er det oppført et naust på tomten. Ettersom tomten allerede er bebygget kan det vanskelig sies at det omsøkte tiltaket strider mot de hensyn som LNF- formålet skal beskytte. Tilbygget vil bli en integrert del av eksisterende fritidsbolig, slik at det ikke er tale om å beskjære publikums adgang til området ytterligere. Tiltaket medfører m.a.o. ingen endring i dagens situasjon.

Det vises også til at søker med dette tiltaket har imøtekommet gjeldende kommunale praksis ved å velge tilbygg fremfor anneks. Dette gjør sitt til at fjernvirkningene mot sjø og omgivelsene ellers blir mindre, samtidig som det fra kommunens ståsted minsker risiko for ytterligere privatisering i området. Man tar altså med dette økt hensyn til de interessene LNF- formålet skal ivareta.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Ulempen ved tiltaket er fare for presedens og uthuling av planverket. Fordelen ved å tillate tiltaket er at eier får benyttet og utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Man får oppgradert fritidsboligen i tråd med dagens endrete krav til størrelse, planløsning og bokvalitet. I denne saken er det som nevnt ikke fare for ytterligere privatisering. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteressen være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Byggeforbud i strandsonen

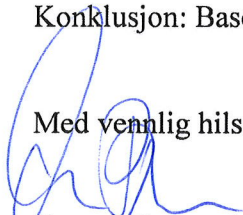
Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Som nevnt er det i denne saken tale om en allerede bebygget tomt. Det eksisterer et naust på tomten i tillegg til fritidsboligen. Strandsonen er således allerede privatisert og benyttet av eier. Det kan derfor ikke sies at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen. Dagens situasjon opprettholdes. Allmenhetens adgang til friluftsområdene blir ikke ytterligere forringet.

Videre er fordelene klart større enn ulempene, det vises til argumentasjonen ovenfor.

Konklusjon: Basert på ovennevnte argumentasjon bør det for begge tilfelle gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen



Gunnar Torvund