

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
045/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.11.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1682	17/13480

Byggesak gbnr 64/111 Haugstad - naust - dispensasjon frå arealføremål og plankrav

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust på fritidseigedom.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon frå plankrav:

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering støy og offentlige tjenestetilbud.

Tomten er avsatt til fritidsbebyggelse. Det omsøkte tiltaket passer godt inn i denne rammen. Ved å tillate naustet vil utnyttelsen av hytten bli enda bedre og mer variert. Eiendommen vil favne flere interesser; både de som ønsker turterreng og opplevelser i skog og mark, samt de som ønsker å dyrke det maritime liv. Ettersom tomten ellers er bebygd i tråd med formålet, vil ikke naustet legge press på eksisterende infrastruktur eller skape et annet miljø i området enn forutsatt i plan. Tiltaket kan nærmest ansees for å være fullt ut i samsvar med arealplanens intensjon da interessene bak tiltakene ofte er de samme; dra nytte av båt og friluftsliv.

Vi ser ingen større ulemper ved å tillate dette. I tillegg til overnevnte argumenter mener vi at naustet fører til økt bruk og positiv utnyttelse av strandsonen. Det vil fortsatt være mer en god nok plass for publikum til ellers å nyttiggjøre seg strandlivets goder. Et enkelt naust vil ikke føre endringer i så måte.

Tomten ble for ca 5 år siden skilt ut sammen med to andre tomter i nærheten. På utskillingssøknaden er naustet tegnet inn. Det søkes i dag om å sette opp naust nøyaktig på den plassen som det ble tegnet inn da tomten ble skilt ut.

Eiendommen ligger midt i vågen på Haugstad med naust på de alle de nærmeste naboeiendommene. Vår nabo i nord har bygget en svær fylling ut i sjøen hvor det kommer naust oppå. Dette er et mye større inngrep i både terreng og sjø en det vi søker om. Stedet der naustet skal bygges ligger med høyt fjell på ene side i bakkant, den andre siden er det lett skråning mot sør og naboeiendommen sin betong kai. Naustet vil ligge godt inn terrenget, i bakkant er det er fjell på 8-10 meter. Adkomsten fra nord er umulig da det er bratt fjell fra hytten og rett i sjø. Naustet skal bygges på eksisterende fjell og det skal ikke sprenges eller fylles ut i sjø. Foran naustdøren vil vi søke om å montere en liten enkel manuell båtkran. Eneste mulige adkomst til naustet er gjennom sti i terrenget fra hytten eller over naboen i sør sin betongkai som går rundt hele neset og bort til deres eget naust. Sjøen ved Haugstad ligger ca 1 km fra avkjørselen fra Fylkesvei 565. Vi opplever at området i liten grad er benyttet av andre en de som bor på Haugstad. Beboere på Haugstad er sikret tilgang til sjøen ved båtfesteretter, hevd og egne naustetomter. Tomten (64/111) er bratt og lite egnet til friluftsliv av "tilfeldig forbipasserende", hytten ligger i luftlinje ca 10 meter fra sjøen med bratt skråning rett i sjø.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdig ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er tilstede, bør bygge interesse være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større en ulempene.

Grunngjeving for søknad om dispensasjon fra arealføremål:

Hovedhensynet bak de planfestede arealføremål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering støy og offentlige tjenestetilbud.

Tomten er avsatt til fritidsbebyggelse. Det omsøkte tiltaket passer godt inn i denne rammen. Ved å tillate naustet vil utnyttelsen av hytten bli enda bedre og mer variert. Eiendommen vil favne flere interesser; både de som ønsker turterreng og opplevelser i skog og mark, samt de som ønsker å dyrke det maritime liv. Ettersom tomten ellers er bebygd i tråd med formålet, vil ikke naustet legge press på eksisterende infrastruktur eller skape et annet miljø i området enn forutsatt i plan. Tiltaket kan nærmest ansees for å være fullt ut i samsvar med arealplanens intensjon da interessene bak tiltakene ofte er de samme; dra nytte av båt og friluftsliv.

Vi ser ingen større ulemper ved å tillate dette. I tillegg til overnevnte argumenter mener vi at naustet fører til økt bruk og positiv utnyttelse av strandsonen. Det vil fortsatt være mer en god nok plass for publikum til ellers å nyttiggjøre seg strandlivets goder. Et enkelt naust vil ikke føre endringer i så måte.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 29.08.18 og supplert 30.10.17.

Kommunen legg til grunn at søknaden bare gjeld naust.

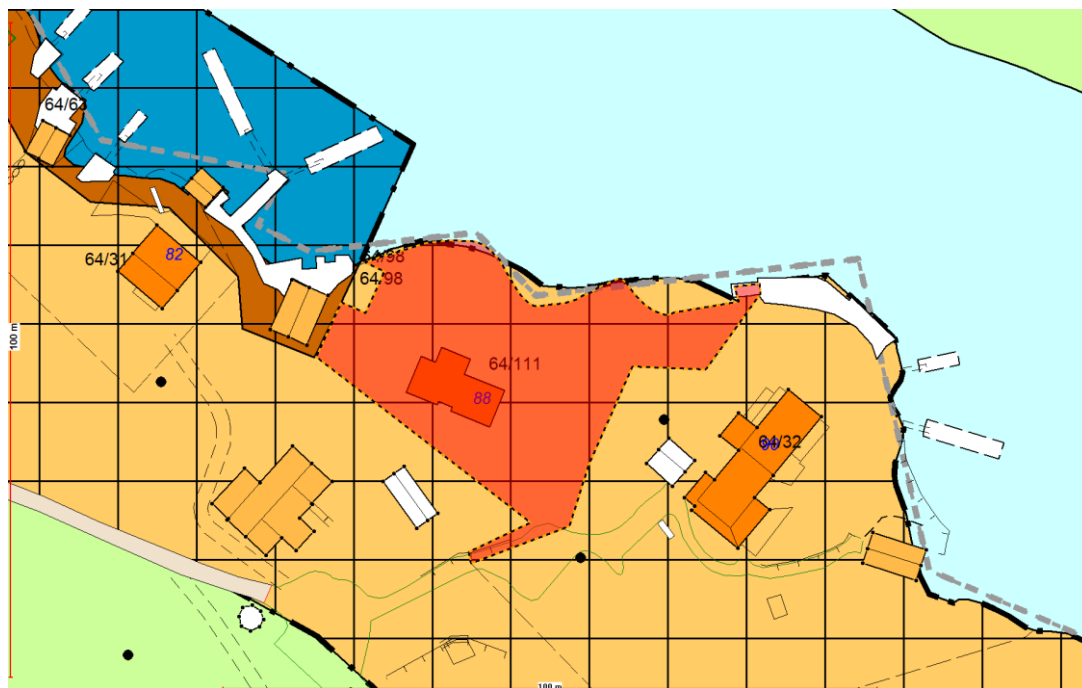
Situasjonsplan og teikningar viser båtopptrekk, men situasjonsplanen er påført teksten «skal ikke slippes i sjø. Blir kran istedet». Kommunen legg til grunn at det ikke skal forast opp slipp eller kai i forkant av naustet.

Søkker har i tilleggskdokument av 30.10.17 opplyst at det ikke skal sprengjast ut for naustet.

Situasjonsplanen viser vidare kran. Kranen er så vidt kommunen kan vurdere plassert på fjell på sida av naustet. Kranen er ikkje omtalt i søknadspapira og er ikkje vist på teikningar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for fritidsbustad.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 28.09.17. Det ligg føre slik uttale datert 25.10.17:

Fylkesmannen vil peike på at naust ikkje er i samsvar med formålet fritidsbustad, og presedensverknadene ved å gje dispensasjon til dette er etter vårt syn store. Det er sett av område for naust i nærleiken av tomte og naust bør etter vårt syn plasserast der.

Vi vil og peike på at terrenget på tomte er kupert og sjølv om naustet skal plasserast på det minst kupert staden vil det likevel vere naudsynt med sprenging for å få plassert det. Vi meiner at dette er uheldig for landskapet. Sjølv om det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona skal ein likevel ta omsyn for verdiane her jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket er plassert i eit området for eksisterande fritidsbustad og området opnar i hovudsak ikkje for ny utbygging. Tiltaket er heller ikkje i tråd med arealformålet. Ein dispensasjon i denne saka kan føre til utholing av kommuneplanen som styringsverktøy.

Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon fordelar ved tiltaket utover fordelane for den private part. Fylkesmannen viser til at plan -og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og

areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til naust.

Søkjer har i e-post av 30.10.17 kommentert Fylkesmannen i Hordaland sin uttale:

Jeg snakket med saksbehandler (...) hos fylkesmannen vedrørende at de fraråder å gi dispensasjon. Grunnen til at jeg ringte henne er at det er litt merkelig at de ikke hadde innvending da det ble søkt om dispensasjon til naust på Gnr 64 bnr 112. Hun hadde ikke noe "godt svar" på det.

Vårt planlagte naust ligger i et område hvor det allerede er naust på begge sider av tomten vår. I tillegg ser vi rett bort på en stor utfylling i sjø hvor det skal bygges to naust. (Fylkesmannen) skriver i sin uttale at det må sprenges og det er uheldig for landskapet. Som jeg skriver i søknaden skal det ikke sprenges for å bygge naustet. Det skal bygges en såle på eksisterende terreng. Konklusjonen i samtalen var at jeg skulle kontakte dere og presisere at det ikke skal sprenges.

Slik jeg kjenner situasjonen på Haugstad er vår hytte den siste som er godkjent før omårdet må reguleres og antageligvis er dette den siste søknaden vedrørende naust. Naustet blir kun synlig for andre fra sjøen og det vil ikke ødelegge adkomsten for andre til sjø.

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 naustet er vist i situasjonskart mottatt 29.08.17.

Minste avstand til nabogrense i aust er 0 meter. Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 64/32 om oppføring av naust 0 meter frå nabogrensa.



Situasjonskart

Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje leggjast inn vatn og avlaup i naustet.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Naustet har tilkomst via fritidseigedomen og det er opparbeidd parkering på eiga eigedom.

LOVGRUNNLAG:

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

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet byggeområde for fritidsbustad, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå plankrav.

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

Omsyna bak arealføremålet fritidsbustad er i hovudsak å leggje til rette områder for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og fellesareal. Arealplanlegging gjev føreseielege tilhøve for kva bruk som er aktuelt for det einskilde areal.

Arealføremålet fritidsbustad er eit byggeområdet og eit naust skil seg kanskje ikkje vesentleg frå andre bygningar som kunne vore ført opp i samsvar med arealføremålet. Eigedommen er bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. Eit naust vil nok også verte oppfatta som ein naturleg del av fritidseigedommen og innafor det som andre grunneigarar i område forventar. Isolert sett vil difor ikkje arealføremålet verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Omsyna bak plankrav er å sikre at bruk av areal og utbygging av eigedomar vert vurdert heilskapleg og overordna, og at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon får plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.

Det er i hytteområdet Haugstad i kommuneplanen sett av særskilte område til naust og småbåtanlegg. Dette taler i mot at kommunen har ynskja å opne for nye naust i andre deler av området innafor arealføremål fritidsbustad.

Det er i kommuneplanen satt byggegrense mot sjø. Denne er samanfallande med strandlina og kan

forståast som at den opnar for oppføring av bygningstiltak heilt i strandlina.

Haugstad er eit etter kvart tett utbygd hytteområde og omsynet til ålmenta, ferdsel i området og tilkomst til sjø er i liten grad teke i vare. Når det ikkje er utarbeidd detaljplan for området har det ikkje vore høve til å sikre områder for ålmenta og ålmenn bruk av strandlina. Eit naust er i utgangspunktet eit uthus og plassert i eit naustområde vil eit naust ikkje hindre ålmenta si ferdsle. Oppføring av eit naust på ein fritidseigedom vil der i mot utvide den privatiserte sona kring fritidsbustaden heilt ned i strandlina.

Eigedomen gbnr 64/111 ligg sør i hytteområdet på Haugstad. Strandlina er allereie delvis nedbygd. Naustet vil få landskapsverknad frå sjø. Samstundes var det i juni 2017 godkjent naust på eigedomen gbnr 64/112. Når dette naustet er oppført vil strandlina verte ytterlegare nedbygd og landskapsbilete vil vere endra.

I naustsaka på gbnr 64/112 var det rådmannen si vurdering at strandsoneverdiane, her under landskapestetikken, ville verte råka av ein dispensasjonssak og burde vore vurdert i ein heilskapleg planprosess. Dei omsyna som rådmannen peika på i høve gbnr 64/112 har etter rådmannen si vurdering mista sin vekt når det no allereie er godkjent eit naust på gbnr 64/112.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på lik handsaming av like saker (presedens).

Søker har vist til tilsvarende sak på eigedomen gbnr 64/112 på Haugstad der det i sak 026/2017 av 21.06.17 er gjeve dispensasjon frå arealføremål og plankrav for oppføring av naust på tilsvarende fritidseigedom. Fylkesmannen i Hordaland fekk denne saka til uttale, men leverte ikkje uttale i saka. Administrasjonen i Radøy kommune hadde negativ innstilling i saka, i hovudsak av omsyn til presedens. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune gav likevel dispensasjon. Fylkesmannen i Hordaland fekk vedtaket til klagevurdering, men har ikkje påklaga vedtaket. Vedtaket i sak 026/2017 er såleis endeleg og gjev etter kommunen si vurdering presedens for søknaden på gbnr 64/111.

Det er uheldig at Fylkesmannen i Hordaland gjev ei uttale i saka på gbnr 64/111 som avviker frå den presedens som er etablert ved at fylkesmannen ikkje har påklaga vedtak i sak på gbnr 64/112 frå juni 2017. Omsynet til lik handsaming av like saker må vektast tungt, og rådmannen finn difor ikkje å kunn leggje vesentleg vekt på fylkesmannen si uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og plankrav 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.

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 mottatte 29.08.17. Søknaden er handsama 22.11.17. Sakshandsamingstida har vore 13 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Naustet skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Naustet skal førast opp i samsvar med krav til naust som følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 045/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Naustet skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Naustet skal førast opp i samsvar med krav til naust som følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Uttale - Radøy - Gnr 64 bnr 111 - Haugstad - Oppføring av naust - Dispensasjon

Byggesak gbnr 64/111 Haugstad - naust - tilleggsinformasjon

Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - naust - kart og bilete

Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - naust - søknad (L)(138239)

Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - naust - søknad om dispensasjon (L)(138239)-2