

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
034/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/51	18/8492

Byggesak gbnr 20/20 Utsylta - bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:
Bakgrunn

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for følgjande tiltak:

- Bruksendring av 2. høgda i eksisterande driftsbygning til anneks for varig opphald.
- Tilbygg til eksisterande driftsbygning i to alternative løysingar
- Fasadeendring i to alternative løysingar

Eksisterande bygning ligg ca 95 meter frå strandlina. For bruksendring og tilbygg gjeld søknaden i tillegg difor dispensasjon frå byggeforbod i strandsone. Fasadeendring er unnateke frå føresegner om byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8(2).

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Del av eigedomen ligg innafor 100-meters byggeforbodssone mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon:

Jeg søker herved om bruksendring av løens 2. etasje på gnr. 20 bnr. 20 til anneks for overnattingsformål, men ikke innlagt vatten. Det søkes også om fasade endring/tilbygg ved rehabilitering, se vedlegg, med følgende prioritert rekkefølge:

- Alternativ 1: Fasade endring og tilbygg på 2. etasje som vil gi økt areal til anneks. Det blir åpent under tilbygget da dette er passasjen for veien som går rundt løen.
- Alternativ 2: Fasade endring med terrasse over veien som går rundt løen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- Arealformål LNF.
- Byggeforbud i strandsonen da deler av løen ligger innenfor 100-metersbeltet.

Bakgrunnen for søknaden er at jeg ønsker mer areal til overnatting samt at løen trenger rehabilitering uansett. Huset på eiendommen er bygget i 1899 (over 100 år) og er et typisk vestlandsk hus. Huset er godt vedlikeholdt med sitt opprinnelige utseende og består av stue, kjøkken og 2 soverom. Det er ikke ønskelig å søke om påbygg/tilbygg på dette huset da det vil ødelegge husets fasade og sjarm.

Løen som det søkes bruksendring av ligger 9 meter nordvest for huset på eiendommen og er bygget i 1956. Den består av 2 etasjer samt et lite kjellerrom på enden hvor brutto grunnflate er på 60 m². Løens 1. etasje vil fortsatt brukes til oppbevaring av verktøy, redskaper, materialer og annet materiell. Grunnmuren er støpt i betong på fjell og egner seg godt til ønsket ombygning.

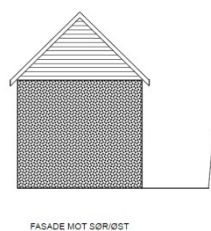
Den alternative bruken vil ikke være til ulempe for landbruket og bygningen vil fortsatt være en del av tunet.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Grunnflata på eksisterande driftsbygning er ca. 60 kvm. Bygningen er i to høgder og har totalt golvareal på ca. 120 kvm, i tillegg til eit lite kjellarrom.

Første høgda i eksisterande driftsbygning er ikkje søkt endra og skal framleis nyttast til oppbevaring. Første høgda inneheld lager/garasje (fjøs), høylager, silo, rom for takvatn, vedhus og utedo.

Andre høgda i eksisterande driftsbygning inneheld per i dag lager, høyløft og silo. Det er gangbru frå terreng og inn i andre høgda.

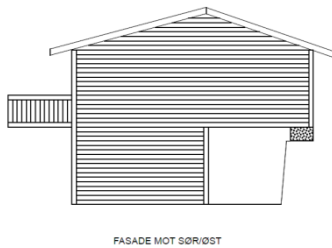


Tilbygget er søkt med to alternative løysingar:

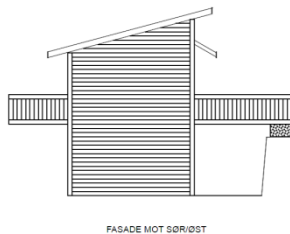
Alternativ 1 er ei løysing med nytt tett tilbygg i 2. høgda på 3,5 x 13,5 meter (ca 47 kvm). Alternativ 1 vil gje plass for to soverom og opphaldsrom, samt ny terrasse mot sør/vest på ca. 28 kvm.

Taket vert framleis eit sadeltak, men takvinkelen vert vesentleg redusert som følgje av auka breidde på gavl. Takvinkelen vert endra frå 45 til 19/15 grader og bygningshøgda vert auka med ca 15 cm.

Eksisterende gangbru vert fjerna og tilbygget vil gå inn mot terrenget.



Alternativ 2 er ei løysing med tilbygg i form av terrasse på 3,5 x 13,5 meter (ca. 47 kvm) i 2. høgda. Alternativ 2 vil gje plass for eit soverom og eit opphaldsrom i eksisterande bygning, samt terrasse mot nord-aust på ca. 47 kvm (utviding av tidlegare gangbru) og ny terrasse mot sør-vest på ca 28 kvm. Taket vert heva på eine sida og endra frå sadeltak til pulttak. Takvinkelen vert endra frå 45 til 19 grader og bygningshøgde vert auka med ca. 15 cm.



Eksisterande BYA er på ca 60 kvm. Begge alternativ vil gje nytt BYA på ca 110 kvm.

Det er ikkje opplysningar om BRA i søknaden. BRA i første høgda er på ca 60 kvm, men det er ikkje full andre høgde på grunn av låg takhøgde. Alternativ 1 vil gje nytt BRA på ca 170 kvm, medan alternativ 2 ikkje vil gje nytt BRA på ca 120 kvm.

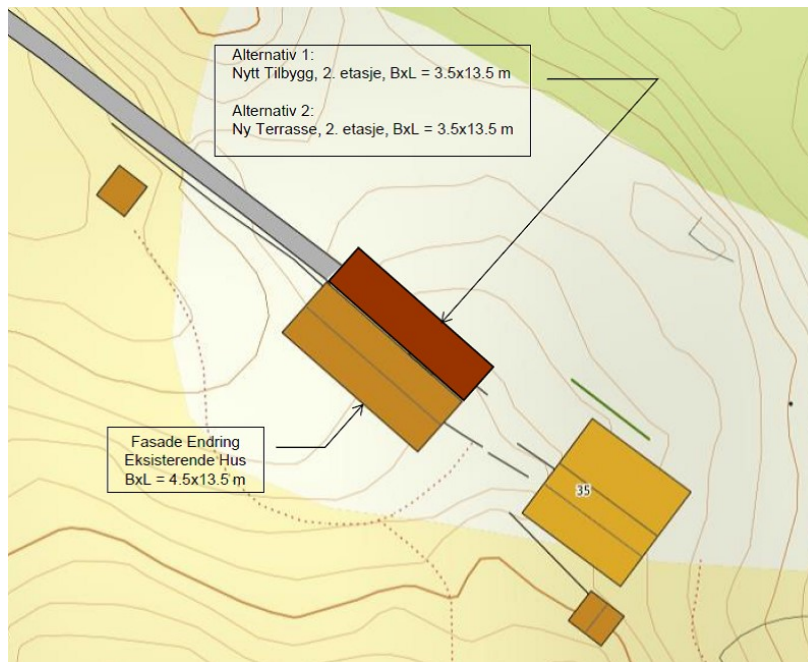
Eksisterande våningshus på eigedomen har eit areal i følgje matrikkelen på ca 70 kvm.

Søkker ynskjer primært alternativ 1.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.12.17 og supplert 27.12.17, 24.02.18 og 05.03.18

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonskart datert 31.12.16:



Bygningsstatus

Eigedomen er registrert med 5 bygg. Våningshus nytta som fritidsbustad, uthus og tre naust.



SET FRA SØR



SET FRA VEST



SET FRA NORD

Foto: Frå søknaden

Kulturminne

Eigedomen er ikkje registrert i Kulturminneplan for Radøy kommune.

Det er ikkje kjende kulturminne på eigedomen.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje og Fylkesmannen i Hordaland den 08.03.18. Det har ikkje kome uttale i saka.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 24.02.18.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr.20 bnr. 9, 11 og 15 ved e-post av 18.05.18:

Det går ikkje klart fram om det er snakk om utleige. Det vil føra til uønska stor trafikk gjennom tunet vårt og det er ikkje i henhold til gjeldande avtalar. Dersom det er tilfelle er eg imot tiltaket.

Søkjar har i e-post av same dag svara på nabomerknad som følgjer:

Bruksendring av løyen er for å tilrettelegge for min familie i fremtiden hvor de 2 eldste guttene mine er allerede komst i 20 års alderen.

Dette kan gi økt trafikk i fremtiden hvis de evt. kommer med sin familie i tillegg.

Ellers har jeg ingen avtale eller tinglysning for parkeringen vi benytter i dag hvor økt parkeringsbehov er uønsket.

Eier av gbnr 19/1 mener at vi ikke har gangstirett over denne eiendommen hvor fremkommeligheten ble plutselig redusert for 1 år siden.

Du skal ha mottatt et nabovarsel angående tilkomstvei til Feisæ over Geir med parkering på min egen eiendom.

Noe av årsaken til denne søknaden er gitt ovenfor som vil da gi deg redusert trafikk gjennom tunet ditt.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at det ikkje skal leggjast inn vatn i annekset.

Det er ikkje opplysningar i søknaden om vatn og avlaup for våningshuset på eigedomen. Eigedomen er ikkje knytt til kommunalt leidningsnett for vatn og avlaup, og er ikkje registrert med septiktank. Det går fram av planteikningane at det er utedo i 1. etasje i driftsbygninga.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er per i dag berre tilkomst til eigedomen via sti og frå sjø. Det er opplyst frå søkjar at det er

privatrettsleg konflikt knytt til tilkomst via sti.

Søkjar har i e-post av 18.05.18 opplyst at det ikkje er tinglyst parkeringsrett til eigedomen.

Foto



Foto: Nordhordland digitalt, skråfoto 2012

LOVGRUNNLAG:

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

Vidare følgjer 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 ei 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, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Bygningen ligg vidare så vidt innafor byggeforbodssone mot sjø og vil ha trong for dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 når det gjeld tilbygg og bruksendring.

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

Omsynet bak byggeforbodet 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 gjere 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. Rådmannen går først inn i vurderinga av omsyna bak arealføremålet LNF.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Søknaden gjeld tiltak på eksisterande bygning og råkar ikkje dyrka eller dyrkbar mark på eigedomen. Eigedomen vil framleis ha driftsbygning om den i framtida skulle kome i drift igjen, og det vil vere mogleg å tilbakeføre bruksendringa. Rådmannen kan heller ikkje sjå at tiltaket får negative konsekvensar for landbruksdrifta i området.

Bruksendringa vil leggje til rette for auka bruk, men den privatiserte sona vert ikkje utvida. Driftsbygningen ligg i tunet, tett inn på våningshuset, og endring frå uthus til bygning for varig opphald får ikkje konsekvensar for allemannsretten eller ålmenta si ferdsle i området.

Bygningen råkar ikkje urørt landskap og vert ikkje meir eksponert i landskapet.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at omsyna bak byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side. Vurderinga når det gjeld ferdsle og friluftsliv vil vere tilsvarande ovanfor. Tiltaket vert ikkje eksponert frå sjø og får ikkje fjernverknad.

Vektinga av fordelar og ulemper i dispensasjonssaker som gjeld våningshus nytta som fritidsbustad er vanskeleg. Om eigedomen hadde vore nytta som heilårsbustad, og vore i drift som landbrukseigedom, ville vurderinga skjedd med utgangspunkt i at eigedomen var i bruk i tråd med arealføremål og godkjent/lovleg bygningsstatus. Kommuneplan for Radøy kommune sine føresegner om landbrukseigedomar og heilårsbustader ville vore lagt til grunn. Bruk i tråd med plan ville opna for nær sagt eit kvart tiltak på eigedomen som var i samsvar med føresegner i plan- og bygningslova og jordlova.

Når eigedomen er i bruk som fritidseigedom er bruken i strid med både arealføremål i plan og godkjend/lovleg bygningsstatus. Eigedomen får eit utgangspunkt med totalt byggeforbod, og i

dispensasjonsvurderingar må kommunen ta utgangspunkt i føresegner i kommuneplanen som gjeld for fritidsbustader og kommunen sin forvaltningspraksis som gjeld fritidsbustader i LNF-område. For fritidsbustader i LNF-område er terskelen for dispensasjonar høg, og det er berre mindre tiltak som vert godkjent innafor snevre rammer.

For eigedomar i LNF-område bygd med fritidsbustad har Radøy kommune til dømes langvarig praksis for å leggje til grunn føresegner om utnyttingsgrad i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.6:

I område for fritidsbustad kan det først opp fritidsbustad kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 150 kvm.

Parkering inngår i berekning av BRA i samsvar med Teknisk forskrift.

Kommunen har i nokre få saker gjeve dispensasjon for mindre tilbygg på våningshus nytta som fritidsbustad, sjølv om arealgrensa allereie er overskriden, der kommunen har sett det som tenleg for å sikre vedlikehald av bygningsmassen med tanke på mogleg framtidig drift på garden.

Vidare har kommunen langvarig praksis for å tillate mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustader, men ikkje oppføring av anneks til bustadføremål.

Omsøkte tiltak i denne saka vil kome i konflikt med kommunen sin forvaltningspraksis i begge høve, og er eigna til å skape presedens.

Ei bruksendring av driftsbygninga til varig opphald vil samstundes leggje til rette for, og framstå som ei legalisering av, vidare bruk av eigedomen i strid med plan.

Søkjar har opplyst at våningshuset på eigedomen er oppført i 1899 og er eit typisk vestlandshus. Driftsbygningen er i følge søker oppført i 1956. Sjølv om bygningane på eigedomen ikkje er registrert i kulturminneplan for Radøy kommune framstår tunet med ein historisk, kulturell og arkitektonisk verdi. Dei omsøkte ytre tiltak på driftsbygningen i form av terrasser, og eventuelt pulttak, vil vesentleg endre bygningen sin karakter og verdi, og framstå som framandelement både i høve sjølv bygningen og i høve øvrige bygg på eigedomen. Det er rådmannen si vurdering at søker kunne ha tilrettelagt for ein anna bruk av bygningen utan i så stor grad å endre bygningen sin eksteriørmessige karakter. Søkjar har sjølv opplyst at det ikkje er ynskjeleg med tilbygg på våningshuset «*då det vil ødelegge husets fasade og sjarm*». Det er rådmannen si vurdering at tiltak på driftsbygningen i like stor grad vil ødelegge den heilskaplege visuelle verdien av tunet.

Eigedomen har så vidt kommunen er kjent med ikkje avlaupsanlegg. Det vil vere ei ulempe å leggje til rette for auka bruk, og derav auke i utslepp i strid med dei krav som gjeld i dag. Ein dispensasjon i saka må såleis i alle høve knytast til eit vilkår om lovleg avlaup. Eigedomen har per i dag heller ikkje køyrbar tilkomst eller tinglyst parkeringsrett.

Fordelane i saka er i hovudsak knytt til søker sine eigeninteresser i form av meir areal til overnatting for feriegjestar. Dette er fordelar som har liten vekt i dispensasjonsvurderinga. Av meir samfunnsmessig karakter må det kunne leggjast noko vekt på at ein dispensasjon i saka vil bidra til at eksisterande driftsbygning vert vedlikehalde og sikra for framtida. Om bygningen ikkje har nytte for den bruken av eigedomen som er i dag er det større fare for at den på sikt vil stå til nedfalls.

Med den arkitektoniske utforminga bygningen har fått både i alternativ 1 og alternativ 2 finn likevel

ikkje rådmannen å kunne leggje avgjerande vekt på omsynet til vedlikehald og sikring av bygningen.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt ikkje er oppfylt.

Nabomerknad

Søkjar har opplyst at annekset er til eige bruk og ikkje til utleige. Rådmannen legg til grunn at nabomerknaden då fell bort.

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 kome 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 11.12.17 og supplert 27.12.17, 24.02.18 og 05.03.18. Nabovarslingsfristen gjekk ut 12.03.18. Søknaden har lagt til uttale hjå regionale styresmakter i perioden 08.03.18 til 05.04.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 14 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for tilbygg til driftsbygning, bruksendring av driftsbygning og fasadeendring, eller frå byggeforbod i strandsone for tilbygg til driftsbygning og bruksendring av driftsbygning.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 034/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring i saka.

Etter ei drøfting bestemte utvalet seg for å utsetja saka til dag 2 i møtet, for å skaffa seg eit betre grunnlag for endeleg vedtak.

Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg i møtet:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for tilbygg til driftsbygning, bruksendring av driftsbygning og fasadeendring, eller frå byggeforbod i strandsone for tilbygg til driftsbygning og bruksendring av driftsbygning som omsøkt i alternativ 1 og 2.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone for bruksendring og frå arealføremål LNF for bruksendring og fasadeendring i samsvar med alternativ 3 levert 14.06.18 på følgjande vilkår:

1. Eigedomen (våningshuset) skal ha avlaupsanlegg som stettar dagens krav.

Grunngjeving for vedtaket:

I vektinga av fordelar og ulemper har utvalet lagt avgjerande vekt på at det ikkje er drift på bruket og at det er ønskjeleg at eksisterande bygningar vert halde ved like og brukt, i staden for å stå til nedfalls. Det er ikkje søkt om bruksendring av første høgda og bruket vil framleis ha naudsynt lagringsplass for maskinar og liknande for å ivareta jorda.

Søklar har etter råd frå utvalet levert eit alternativ 3 som etter utvalet si vurdering tek i vare omsynet til estetikk og den historiske verdien av tunet. Tiltaket skjer innafor eksisterande bygningskropp, men med eit takoppløft for å få naudsynt innvendig høgde. Terrasser er teke bort, og erstatta av ei ekstra gangbru.

Bruksendringa legg til rette for auka bruk. Eigedomen har tørrklosett og gråvatn til terreng. Når det vert auka bruk på eigedomen aukar også utsleppet, og utvalet finn det naudsynet å setja krav om at eigedomen får eit utslepp som stettar dei reinsekrav som gjeld i dag.

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

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for tilbygg til driftsbygning, bruksendring av driftsbygning og fasadeendring, eller frå byggeforbod i strandsone for tilbygg til driftsbygning og bruksendring av driftsbygning som omsøkt i alternativ 1 og 2.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone for bruksendring og frå arealføremål LNF for bruksendring og fasadeendring i samsvar med alternativ 3 levert 14.06.18 på følgjande vilkår:

1. Eigedomen (våningshuset) skal ha avlaupsanlegg som stettar dagens krav.

Grunngjeving for vedtaket:

I vektinga av fordelar og ulemper har utvalet lagt avgjerande vekt på at det ikkje er drift på bruket og at det er ønskjeleg at eksisterande bygningar vert halde ved like og brukt, i staden for å stå til nedfalls. Det er ikkje søkt om bruksendring av første høgda og bruket vil framleis ha naudsynt lagringsplass for maskinar og liknande for å ivareta jorda.

Søklar har etter råd frå utvalet levert eit alternativ 3 som etter utvalet si vurdering tek i vare omsynet

til estetikk og den historiske verdien av tunet. Tiltaket skjer innafor eksisterande bygningskropp, men med eit takoppløft for å få naudsynt innvendig høgde. Terrasser er teke bort, og erstatta av ei ekstra gangbru.

Bruksendringa legg til rette for auka bruk. Eigedomen har tørrklosett og gråvatn til terreng. Når det vert auka bruk på eigedomen aukar også utsleppet, og utvalet finn det naudsynet å setja krav om at eigedomen får eit utslepp som stettar dei reinsekrav som gjeld i dag.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12. Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Situasjonskart, teikningar og bilete

Søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 20/20 Utsylta - Bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - Vurdering av nabomerknad

Byggesak Gbnr 20/20 Utsylta - Bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - merknad til nabovarsel