

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
049/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1271	14/5635

Dispensasjonssak gbnr 94/64 Bognøy - fritidsbustad - tilbygg og bod - dispensasjon frå arealføremål og strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for tilbygg (kle inn eksisterande terrasse og bruksendring til soverom) og oppføring av bod på ca. 12 kvm som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om og etablerast avlaup i samsvar med gjeldande regelverk.
2. Bod skal vere uthus og kan ikkje lovleg takast i bruk som anneks/rom for varig opphald.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Søknaden gjeld legalisering av allereie utførte tiltak. Det er søkt om å kle inn eksisterande terrasse og endre bruken til soverom, samt å føre opp bod på ca. 12 kvm på fritidseigedom på Bognøy.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og i frå byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Søkjjar har opplyst følgjande som grunngjeving for søknaden:

Da vi overtok hytten var det en terrasse med tak over,her var det bygget inn et uisolert toalett- rom med et gammelt klosett.

2006 flyttet vi dette toalettet-rommet inn i hytten for å kunne bruke hytten på vinterstid og skiftet ut toalettet med et "Jets" hytte toalett for å ta vare på miljøet på en hensiktsmessig måte.

Da terrassen var forfallen pusset vi den opp og lukket igjen og innredet det til et soverom, da det kun var et soverom i hytten.

I tillegg til dette bygget vi et aneks på ca 12 m2 bak hytten, vekk mot sjøen,formålet med dette var å ha det som lekestue til våre 4 barn.Dette er ikke ferdig innredet og blir kun brukt til en bod.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.04.2014.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Eigedomen ligg i tillegg i strandsone. Kortaste avstand frå eksisterande bygning til stranlina er ca. 22 meter.

Kart og foto



Byggesaksstatus for eksisterande fritidsbustad

Eksisterande fritidsbustad er godkjent av bygningsrådet i sak 57/71 den 19.05.1971. Fritidsbustaden er godkjent med eit areal på ca. 46 kvm. Fritidsbustaden er registrert i matrikkelen med eit areal på 83 kvm. Avviket skyldast at det i matrikkelen er registrert bruksareal i kjellar på 38 kvm.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 05.05.14. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tilbygg og bod er vist i situasjonsplan datert 23.04.14

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i byggemeldinga frå 1971 at fritidsbustaden skal ha vatn frå brønn og kjemikalietoalett. Det følgje av bygningsrådet sitt vedtak i sak 57/71 at «*Vassklosett kan ikkje installerast utan etter særskilt løyve frå helserådet.*»

Søkjjar har opplyst at eigedomen per i dag har innlagt vatn frå tak via utvendig tank på 1500 liter.

Det skal i følgje søkjjar ha vore eit gammalt klosett i fritidsbustaden, som i 2006 vart erstatta av eit Jets-toalett.

Utslepp både av gråvatn og kloakk går rett i terrenget. Avlaupet er etablert utan løyve.

Eigedomen er ikkje sikra lovleg avlaup i samsvar med pbl. §27-2.

Det er søkt om utsleppsløyve 28.04.2014. Søknaden er ikkje komplett og kan ikkje handsamast slik den ligg føre.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Bognøy har ikkje veg. Tilkomst til øya skjer via båt. Det er gangtilkomst til fritidsbustaden.

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.

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 tilleggjast 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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sin konsekvens 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 tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaka vert samstundes råka av 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 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 friluftssinteresser, 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.

Omsynet bak LNF føremålet og byggeforbodet i strandsone er langt på veg samanfallande i saka, og vurderinga vert gjort samla.

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 frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt formål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er difor bortfalt. Eigedomen er etablert med andre

tiltak. Dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva i særleg grad.

Tilbygget er direkte knytt til eksisterande fritidsbustad og boden ligg nær knytt til fritidsbustaden. Det aktuelle arealet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsle. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side.

Eigedomen ligg på ein høgde i terrenget og ikkje i funksjonell strandsone. Ferdsle i strandsona vert ikkje råka.

Det ligg både ein fritidsbustad, fleire naust, kaianlegg og traktorveg mellom eigedomen og strandlina. Strandlina er allereie nedbygd og det visuelle intrykket frå sjø vert ikkje endra av tiltaket.

Tiltaket vil i nokon grad kunne føre til auka privatisering og auka bruk. Dette ved at fritidsbustaden vert meir attraktiv å nytte oftare og i lengre periodar etter oppgradering. For å avbøte miljømessige negative verknader av auka bruk er det viktig at eigedomen får etablert lovleg avlaup.

Det er rådmannen sin vurdering at området og landskapsomsynet ikkje vert råka estetisk om ein gjev løyve til omsøkte tiltak. Den sørlege delen av Bognøy er relativt tett etablert med fritidsbustader, og denne fritidsbustaden ligg sentralt i området som er bygd.

Fritidsbustaden sin eksteriørmessige karakter vert ikkje vesentleg endra av at eksisterande terrasse vert kledd inn. Tiltaket er gjeve ein utforming som harmonerer godt med eksisterande.

Boden ligg nord for eksisterande fritidsbustad og er ikkje eksponert frå sjø, eller i landskapet elles.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentlig satt til side om det vert gjeve dispensasjon for tilbygg og bod.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidar vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om større fritidsbustad vil i utgangspunktet difor ikkje vere 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.

Omsøkte tiltaka råker ikkje ålmenta sine interesser ytterlegare og tiltaka vert i avgrensa grad meir eksponert frå sjø eller i landskapet elles enn situasjonen er i dag. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Rådmannen finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealformål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedomen ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område, og i nokon grad også i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

I denne saka er det ein fordel ut over søkjar si eigeninteresse, nemleg det å få sanert eit ulovleg avløp og oppgradert til ei miljømessig god løysing. Handsaming av søknad om utsleppsløyve vil vise kva utsleppsløysing som kan godkjennast for eigedomen.

Rådmannen legg til grunn at fordelane ved å tillate normal utvikling av ei lovleg etablert eigedom og

få sanert eit ulovleg avløp, er klårt større enn ulempene ved å tillate tiltak i strid med arealformålet og byggjeforbodet i strandsone i denne saka, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone er oppfylt. Rådmannen finn å kunne rå til at det vert gjeve dispensasjon for kle inn terrassen og endre bruken av denne til soverom, samt å føre opp bod på ca. 12 kvm.

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.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 049/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for tilbygg (kle inn eksisterande terrasse og bruksendring til soverom) og oppføring av bod på ca. 12 kvm som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om og etablerast avlaup i samsvar med gjeldande regelverk.
2. Bod skal vere uthus og kan ikkje lovleg takast i bruk som annekst/rom for varig opphald.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 94/64 Bognøy - Søknad om dispensasjon og utsleppsløyve
Situasjonsplan