

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
050/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1296	14/5722

Dispensasjonsak Gbnr 93/41 Straume/Fesøy - tilbygg til gjestehytte - dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for tilbygg til gjestehytte og markterrasse som omsøkt.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 12-4, samt kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5.

Saksopplysingar:

SAKSUTGREIING:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om tilbygg på 21 kvm BRA (24 kvm BYA) til gjestehytte på fritidseigedom på Fesøy. Vidare er det søkt om markterrasse på 24 kvm knytt til gjestehytta.

Dispensasjon

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

Grunngjeving

Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå strandsone er som følger:

- Fesøy er en hytteøy der det normalt sett er liten tilstrømning av turister eller andre som ønsker å feriere/oppholde seg.
- Andre hytteeiere har egne kaiområder/badeplasser for eget bruk. Det har aldri vært ytret ønske om å bruke området rundt hytten som strandsone ol. Det er ikke strand på tomten.
- Neset/sjøkanten nedenfor hytten vil fortsatt være uberørt selv om hytten tilbygges. Vi har dog aldri opplevd at allmennheten bruker neset/sjøkanten. Det består utelukkende av bratte skrenter/berg og sjøen utenfor er for det meste dyp.
- For å komme ut til øyen må man ha tilgang til egen privat båt. Det anses derfor ikke som tilgjengelig for allmennheten å reise ut til Fesøyna.
- På grunn av tomtens beliggenhet og utforming er det få, eller ingen steder man kan bygge hytte eller tilbygg uten å være mer enn 100 meter unna sjøkanten.

Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF er som følger:

- Til tross for at hytten er nær sjøen, er den plassert i en skog med svært bratt tilkomst fra sjøen. Som hytteeier har det aldri vært oss bekjent at allmennheten ønsker å gå i land for å oppholde seg rundt hyttens område.
- I terrenget er det hovedsakelig blåbærlyng og grantrær. Området er uegnet for beiteareal og det er heller ikke noe form for sjelden/verneverdige plantevekster.
- Fesøyna er en hytteøy. Det er ikke lengre faste beboere. Tilreisning til Fesøyna er utelukkende av hytteiere og ankomst er via privat småbåt.
- Naboer til hyttetomten var svært positiv til tilbygget. Dette er fordi det er ønsket at hytteeiere fortsetter å reise til Fesøyna også i fremtiden.
- Tomtens sørlige punkt der tilbygget ønskes bygget er i hovedsak kun synlig fra sjøen.
- Eksisterende hytte ble oppført i sommeren 2000 og ble meldt til Radøy kommune. Det er derfor allerede gitt tillatelse for å gjøre inngripen i LNF/100 metersone.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Eksisterande gjestehytte er opplyst å vere 9 kvm, og plassert 25 meter frå nabogrensa og 65 meter frå annan bygning.

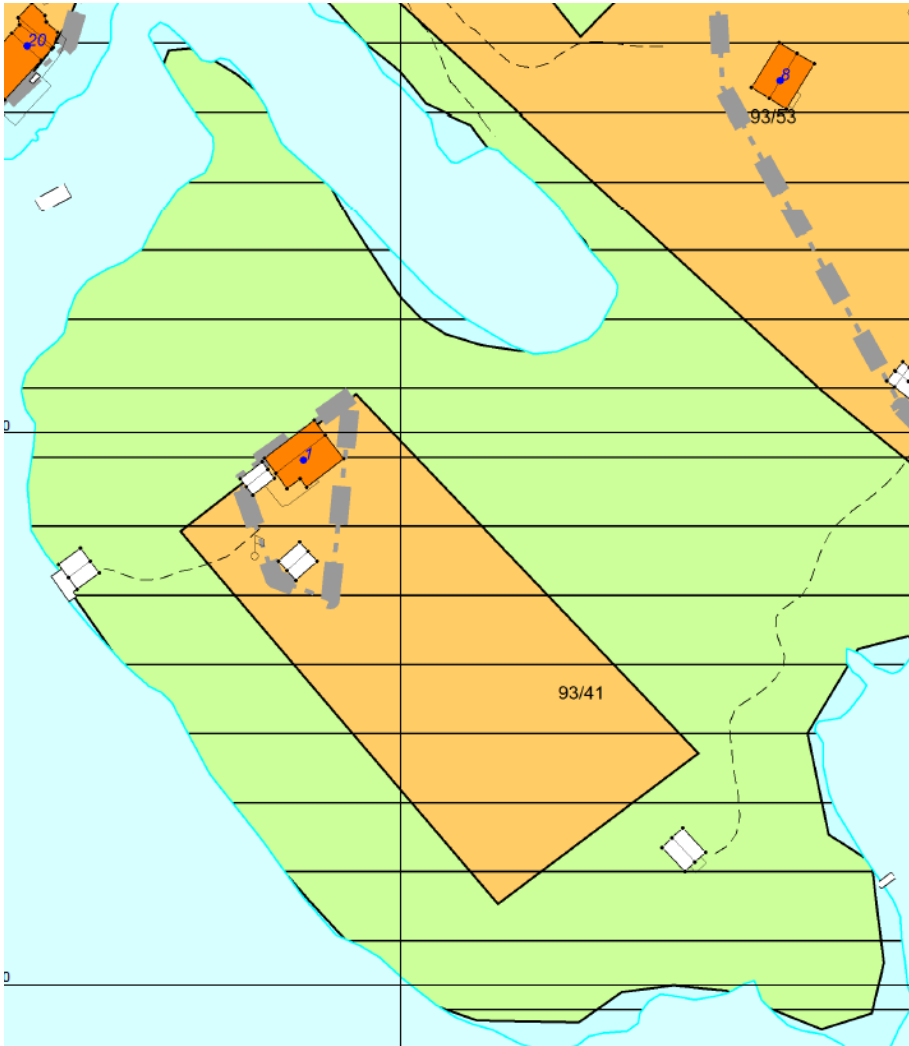
Det vert elles vist til søknad mottatt 30.04.14.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Fesøy, plan id 12601985000400, er definert som LNF-område. Eksisterande gjestehytte ligg utafor regulert byggeområde (tomt 15).



Eksisterende gjestehytte ligg utafor byggegrense mot sjø (grå stipla line) etter Kommuneplan for Radøy.



Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eiegenomen

Søkjar har opplyst at eksisterende gjestehytte er oppført i år 2000 og har eit areal på 9 kvm. Radøy kommune har motteke melding om oppføring av gjestehytte 19.07.2000:

MELDING OM OPPFØRELSE AV GJESTEHTYTE *Sur. 93, kow 10*

I henhold til "Reguleringsføresegner i tilknytning til reguleringsplan for Fesøy m/ tilliggande holmar" § 3, pkt.a vil jeg gi melding om oppførelse av gjestehytte på min hytteeiendom på Fesøy sør.

Vennlig hilsen

Hjalmar Lejnen

Det er opplyst at gjestehytten vert oppført i samsvar med reguleringsplanen. Det følgde ikkje

situasjonsplan med meldinga.

Gjestehytta er oppført utanfor regulert byggeområde etter reguleringsplan for Fesøy. Kommunen har ikkje dokument i sitt arkiv som viser at det er gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone i 2000. Kommunen har etterlyst dokumentasjon hos Søkjer. Søkjar har i e-post av 02.06.14 stadfesta at det ikkje ligg føre anna dokumentasjon i saka:

“Da denne gjestehytten ble bygget i sin tid ble det i samråd med kommunerepresentant sendt inn byggemelding. Det ble ikke informert om at det var behov for dispensasjonsøknad. Etter byggemelding var sendt inn ble det heller ikke mottatt beskjed om at hytten krevde ytterlige søknader. Beklageligvis må vi derfor si at vi ikke har dokumentasjon som det blir bedt om. Gjestehytten ble bygget i god tro om at byggeprosessen var gjort riktig, da det ikke ble mottatt tilbakemelding om annet.”

Kommunen har i 2000 truleg vore av den oppfatning at gjestehytten skulle førast opp i samsvar med reguleringsplan og innafor regulert hytteområde. Prosessen med meldingssak ville då ha vore riktig. Når gjestehytten er ført opp utanfor regulert hytteområde er gjestehytten oppført i strid med arealføremål og byggeforbod i strandsone, og er å sjå som ulovleg oppført.

Gjestehytta har avstand til strandlina på ca 18 meter.

Kart og foto





Uttal frå annan styresmakt

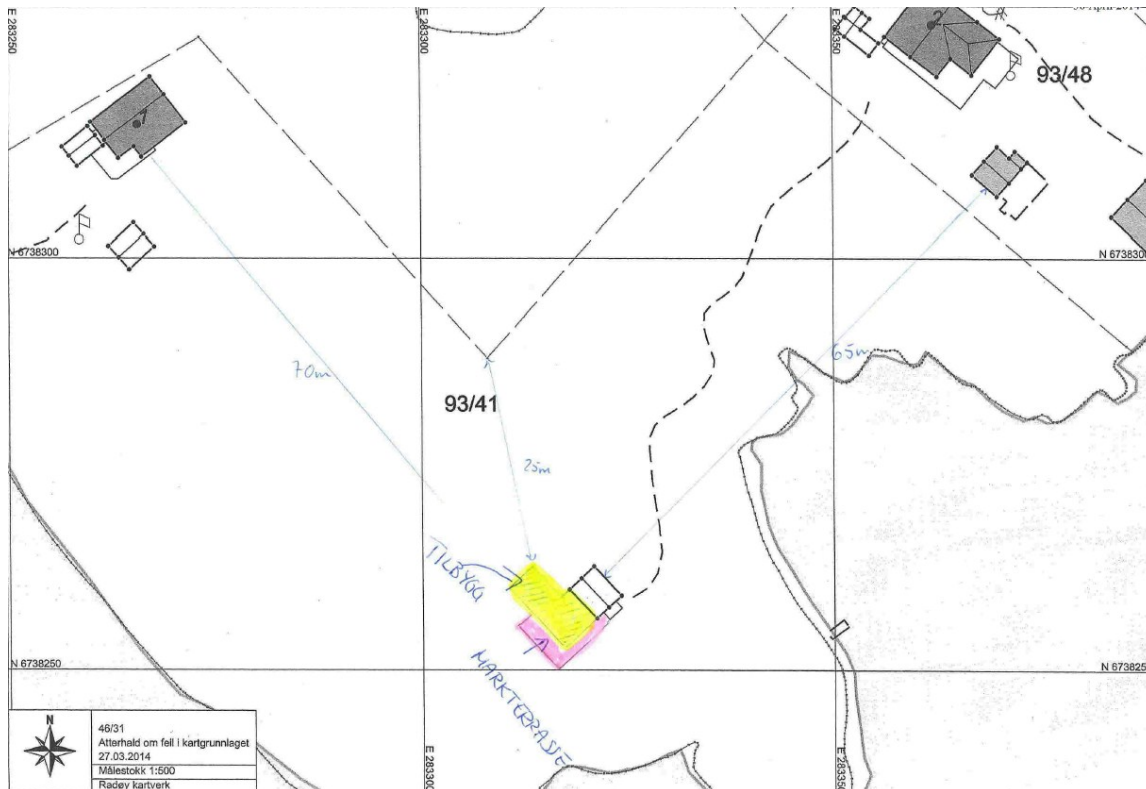
Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 05.05.14. Det ligg føre ikkje føre uttale i saka innan fristen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.03.14.



Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje opplysningar om vatn og avlaup i søknaden.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Fesøy er ein bilfri øy. Tilkomst til øya skjer med båt. Det er gangtilkomst til hytta.

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 12-4, jf. § 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan eller reguleringsplan.

Etter føresegnene til reguleringsplan for Fesøy § 3 a er det høve til å føre opp gjestehytte på inn til 10 kvm innafør byggeområde i reguleringsplanen:

§ 3. BYGGEOMRÅDA

a. SØR

I byggeområda kan berre førast opp hytter, tilsaman 44 stk. Hyttene kan berre førast opp i ei høgd med maks. grunnflate på 80 m², eller ei grunnflate på 70 m² + gjestehytte på maks. 10 m².
I tillegg kan førast opp reidskapshus/uthus på maks. 10m².

Etter plan- og bygningslova § 1-8 er det generelt byggjeforbod i strandsona. Etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5 er den generelle byggjeforbodsgrensa på 100-meter erstatta av byggegrens

som er vist i kommuneplankartet.

«2.5 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag, pbl § 11-9 nr 5, jfr § 1-8 nr 3

Strandsone er avgrensa av ei byggjegrænse, som erstattar den generelle byggjeforbodssone på 100 meter. Ny byggjegrænse er vist i kart.»

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 rammor 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 sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med reguleringsplan for Fesøy og med Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og i frå byggjegrænse mot sjø etter kommuneplanen.

Reguleringsføresegnene som tillet gjestehytte inn til 10 kvm får ikkje direkte verknad så lenge tiltaket ligg utafor byggeområde, men vil være rettleiande i saka.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande gjestehytte er oppført i strid med arealføremål i reguleringsplan og byggefobod i strandsone, og såleis er ulovleg oppført. Melding om tiltak etter plan- og bygningslova 1985 § 86a kunne bare nyttast i dei tilfelle der tiltaket var i samsvar med føresegne i lov, forskrift og arealplan, jf. pbl. 1985 § 86a bokstrav c). Tiltakshavar hadde ansvaret for at alle krav var oppfylt i meldingssaker.

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 friluftsiinteresser, 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.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak LNF føremålet og byggjeforbodet i funksjonell strandsona.

Eigedomen gnr. 93 bnr. 41 er på meir enn 7 mål, med ein strandline på nær 300 meter. Eigedomen ligg på ein odde på Fesøy, med sjø på tre sider.

Etter reguleringsplanen for Fesøy er det lagt byggeområde på eit lite areal midt på odda, medan eit breitt belte mot sjø har grøntføremål – LNF. Gjeldande reguleringsplan tek på denne måte i vare både landskapsomsyn og landskapsestetikk, eksponering frå sjø og tilgjenge for ålmenta.

Kommuneplan for Radøy kommune for 2011-23 følgjer opp arealbruken frå reguleringsplanen. I tillegg er det i kommuneplanen lagt byggjegrænse mot sjø tett inn til eksisterande hytte på eigedomen. Byggeområdet på eigedomen er ved dette kraftig redusert. Dette for å unngå utbygging ned mot strandlina og uønskt privatisering av strandsona.

Eigedomen er ein frådelt fritidseigedom. Eigedomen vert ikkje nytta etter sitt formål per i dag og landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er bortfalt. Det er ikkje aktiv landbruksdrift på Fesøy per i dag, men også framtidig mogleg bruk skal takast omsyn til.

Eigedomen er etablert med andre tiltak, men med lav utnyttingsgrad. Hovudhytten er plassert mot midten av odden, med minste avstand til strandlina på ca. 30 meter, og avstand til strandlina mot sør der gjestehytta ligg på ca. 90 meter. Strandlina fremstår som utmark, tilgjengeleg for ålmenta. Hovudhytten er lite eksponert i frå sjø og i landskapet elles.

Gjestehytta ligg ca. 18 meter frå strandlina og ca. 65 meter frå hovudhytta. Gjestehytta er ikkje direkte knytt til andre tiltak på eigedomen. Ein gjestehytta på over 30 kvm legg til rette for ein utvida privatisert sone både saman med hovudhytten og som sjølvstendig eining.

Frå sjøsida fremstår strandsona mot sør som naturområde, utan privatiserande tiltak.

Eigedomen er tett skogkledd, medan strandlina er bare berg. Gjestehytta ligg på eit platå over strandlina. Strandlina har ein viss skredde, men er ikkje utilgjengeleg.

Det å tillete ei stor gjestehytte 18 meter frå strandlina vil endre det visuelle inntrykket frå sjø. Det er rådmannen sin vurdering at området vert råka estetisk om ein gjev dispensasjon som omsøkt. Ein hytte på 30 kvm vil være synleg i eit naturområde som i dag fremstår som urørt.

Gjestehytte med terrasse tett på strandlina vil også føre til privatisering av ein større del av eigedomen. Ålmenta vert stengt ute frå eit areal som per i dag er tilgjengeleg. Rådmannen finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på ålmenta sin bruk av området i dag. Kommunen skal forvalte naturområder og strandline med tanke på framtidige generasjoner.

Etter reguleringsplan for Fesøy kan det innafor byggeområde førast opp 81 hytter på inn til 70-80 kvm på øya, pluss gjestehytter på inn til 10 kvm. Det å tillete ei gjestehytte på over 30 kvm vil bryte

med føresetnadene for reguleringsplanen både når det gjeld storleik på gjestehytta og når det gjeld tal hytter totalt.

Det er rådmannen sin vurdering at om synet bak LNF føremålet og byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5 vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt. Rådmannen har lagt avgjerande vekt på landskapsomsyn og omsynet til å halde strandsona fri for tiltak, samt dei føringar som ligg i gjeldande reguleringsplan når det gjeld både plassering av bygg, tal hytter og storleik på gjestehytter. Det ligg ikkje føre tilhøve i denne saka som taler for at den vurderinga som er gjort ved plassering av byggeområde i reguleringsplan og plassering av byggegrense i kommuneplan skal setjast til side.

Rådmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt, og går etter dette ikkje inn i vekting av fordelar og ulemper.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 050/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for tilbygg til gjestehytte og markterrasse som omsøkt.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 12-4, samt kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 93/41 Straume - tilbygg gjestehytte - dispensasjon