

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
045/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/904	14/6123

Dispensasjonssak Gbnr 69/8,19,23 Vågstaule - Bustad - Søknad om garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av garasje som omsøkt med ein grunnflate på inn til 50 kvm på følgjande vilkår:

1. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframsillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Heimelshavartilhøve

Tiltakshavar er Jørn Lauritsen.

Søknaden gjeld tiltak på fire eigedomar med tre heimelshavarar:

Gnr 69 bnr 8, 19 og 23

Heimelshavar Jan Tore Andersen (bnr 19 Trygve Andersen, bnr 23 Jenny Andersen)

Gnr 69 bnr 5 og 12

Heimelshavar Anna Bjørg Tjore

Gnr 69 bnr 30 og 31

Heimelshavar Arne Bruknapp

Gnr 69 bnr 24

Heimelshavar Arne Bruknapp

Det ligg føre fråsegn frå heimelshavar av ovannemnde eigedomar.

Tiltak

Søknaden gjeld ti tiltak:

- Garasje (gnr 69 bnr 8, 19, 23)
- Terrasse (gnr 69 bnr 8, 19, 23)
- Grillhytte (gnr 69 bnr 8, 19, 23)
- Fire nye loftsvindauge i eksisterande bustad (gnr 69 bnr 8, 19, 23)
- Tilkomsveg (gnr 69 bnr 5,12)
- Planering av gardsplass (gnr 69 bnr 8, 19, 23 og gnr 69 bnr 30, 31)
- Støttemur for gardsplassen (gnr 69 bnr 8, 19, 23 og gnr 69 bnr 30, 31)
- To sikringsmurer ved hus som er revet (gnr 69 bnr 30,31)
- Septiktank (gnr 69 bnr 8, 19, 23 Jan Tore Andersen og gnr 69 bnr 30, 31)
- Avlaupsleidning (gnr 69 bnr 30,31 og gnr 69 bnr 24)

Det er samstundes søkt om rivning av bustad på gnr 69 bnr 30, 31. Bustaden er allereie riven. Søknad om rivning krev ikkje dispensasjon og vert handsama som ordinær byggesak.

Søknaden gjeld i hovudsak legalisering av allereie utførte tiltak, med unntak for garasjen som rådmannen ikkje kan sjå er oppført.

Det er søkt om ti tiltak i ein søknad. Kvart tiltak må vurderast særskilt og vurderingane vil verte ulike for det einskilde tiltaket. Tiltakene er vidare plassert på fire ulike eigedomar. Rådmannen finn det tenleg å handsama søknaden som fire saker:

Sak nr 1: Gbnr 69/8, 19, 23 - Garasje

Sak nr 2: Gbnr 69/8, 19, 23 – Terrasse, grillhytte og fire loftsvindauge

Sak nr 3: Gbnr 69/5,12 – Tilkomsveg

Sak nr 4: Gbnr 69/8, 19, 23 og 69/30,31,24 – Planering av gardsplass, støttemur for gardsplass, to sikringsmurer, septiktank og avlaupsleidning.

I det følgjande vert søknad som gjeld garasje handsama.

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og i frå byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon frå arealføremålet LNF er:

«På eiendommen tiltakene er knyttet til, ligger et bolighus fra 50-tallet. Det er dermed i praksis en boligeiendom og verken uberørt natur eller landbrukseiendom det er snakk om i denne saken.

Tiltakene det søkes dispensasjon for vil ikke medføre at området kommer ytterligere i strid med

planformålet. Tomten er allerede bebygd og privatisert, og faller dermed ikke inn under de hensyn som reglene om LNF-områder skal i vareta.»

Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå byggeforbod i strandsona er:

«De omsøkte tiltakene ligger 50m og mindre fra sjøen og krever derfor dispensasjon fra pbl § 1-8.

Eiendommen tiltakene er knyttet til er et bolighus fra 50-tallet.

Naboen, eier av gnr 69 bnr 24, har næringsvirksomhet på kaien nedenfor søkers eiendom der han støper flytebrygger. Området er dermed nedbygd, ikke uberørt og det er ikke tilgjengelig for allmenheten. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene medfører at området kommer ytterligere i strid med formålet bak bestemmelsen.

Fordelene med tiltakene er å gjøre boligen anvendelig for en moderne familie i 2014. Oppgradering av sanitæranlegg, septiktank, avløpsledning og sikringsmurer var påkrevet. Kjøreveg opp til huset og garasje er også nødvendig etter dagens standard.

Vi søker også dispensasjon for terrasse, grillhytte og loftsvinduer. Disse er for rekreasjon og ikke like avgjørende som de øvrige tiltakene, men likevel et positivt bidrag til eiendommen og de er til liten sjenanse for omgivelsene. Loftsvinduene medfører ikke innsyn eller økt sjenanse for noen.

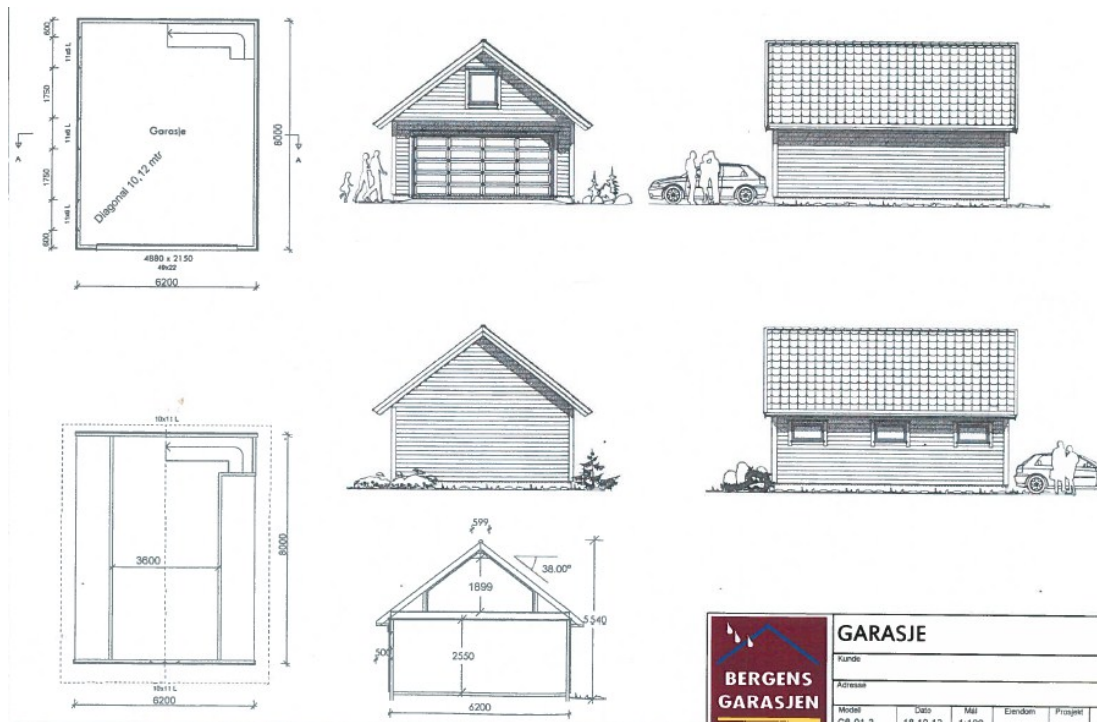
Etter søkers vurdering vil fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formåls-bestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 13.03.14.

Eksisterande bustad på eigedomen er opplyst å vere oppført på 1950-talet.

Garasjen får ein storleik på 6,2 x 8,0 meter, og ein høgde på 5,54 meter.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 21.03.14. Fylkesmannen har ikkje komen med uttale i saka.

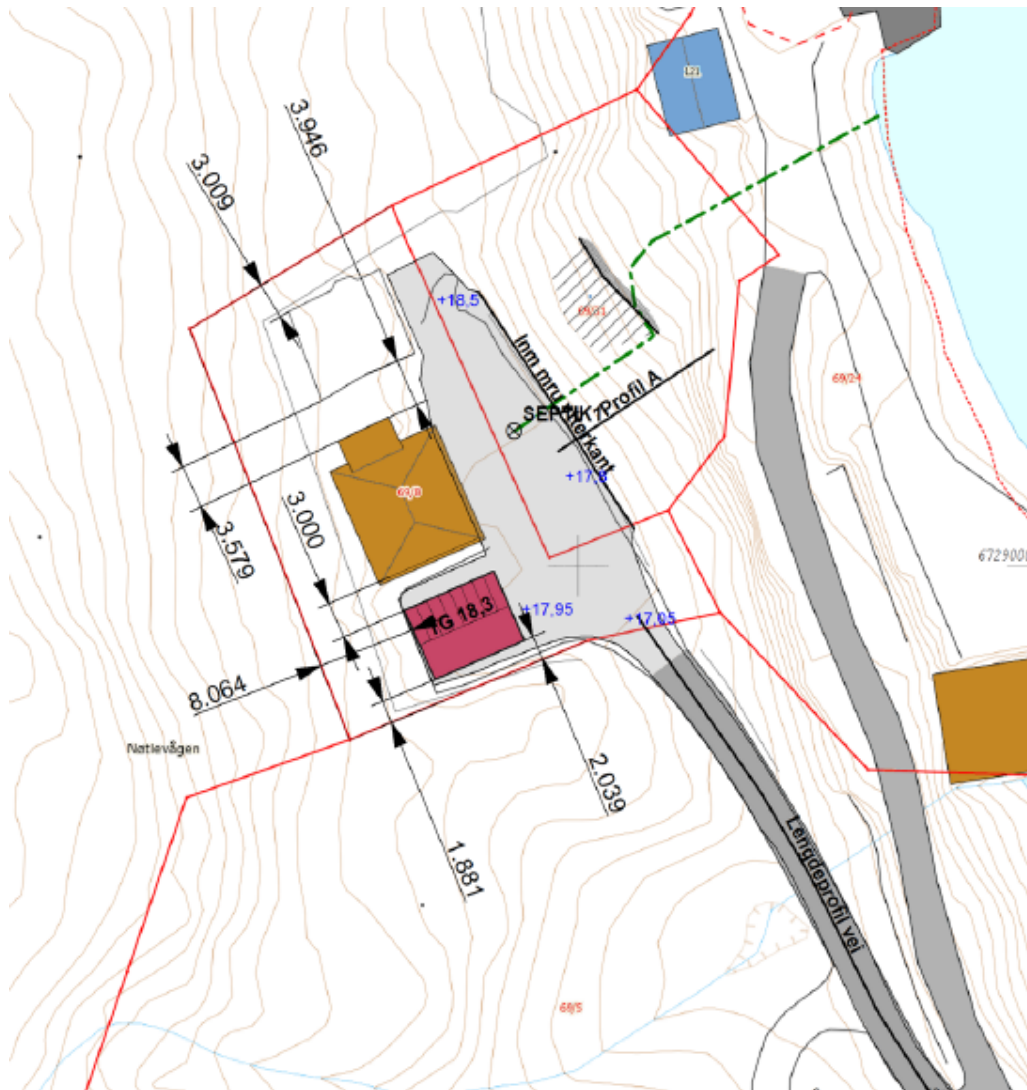
Nabovarsling

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

De ligg føre samtykke frå eigar av gnr 69 bnr 5 og 12 til plassering av garasje inn til 1,8 meter frå nabogrensa.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 06.03.14.



Veg og avkjørsle

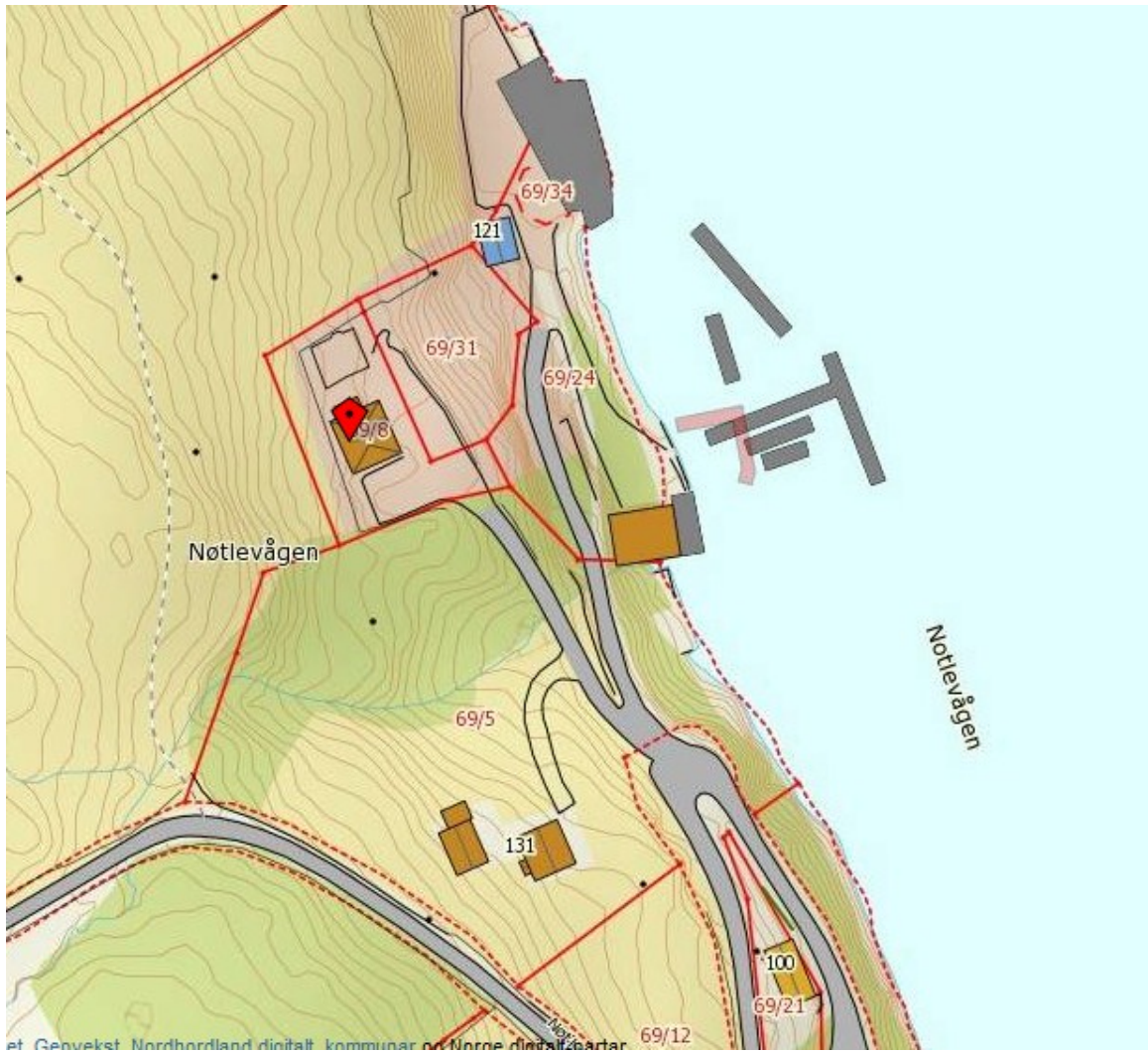
Eigedomen tilkomst over gnr. 69 bnr. 5. Tilkomstveg er ikkje godkjent. Det er no søkt om legalisering av vegen.

Byggesaksstatus for eksisterande tiltak på eigedomen

Eigedomen er bygd med einebustad. Einebustaden er opplyst oppført før bygningslova tredde i kraft. Kommunen har ikkje dokumentasjon på bygget i sitt arkiv.

Det er ein rekke andre tiltak på eigedomen som er oppført ulovleg og som no er søkt legalisert.

Kart og bilete





Lovgrunnlag:

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

Vidare gjeld det byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2 gje dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.

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, 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 arealføremål LNF og at det difor er trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaka ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø og har difor også trong for dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett.

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 friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil 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.

Eigedomen er ein frådelt og bygd bustadeigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt føremål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak, og dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området.

Garasjen er plasser sør for eksisterande bustad og ikkje nærmere strandlina enn eksisterande bebyggelse.

Rådmannen har særleg lagt vekt på at eigedomen ikkje ligg i funksjonell strandsone og at det er etablert næringsverksemd mellom eigedomen og strandlina.

Det er rådmannen sin vurdering at dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå ikkje verte vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for oppføring av garasje.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om å byggje garasje 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.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at garasje er eit naturleg element på ein bustadeigedom. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate

mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område, og til ein viss grad i strandsone. Normal rettskjensle og samanhangen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon klårt er 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, for oppføring av garasje, 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 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 - 045/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av garasje som omsøkt med ein grunnflate på inn til 50 kvm på følgjande vilkår:

1. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframsillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedlegg:

Følgerev søknad om tiltak og dispensasjon gnr 69 bnr 8,19, 23 Radøy kommune