

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
046/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/904	14/4005

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fire nye loftsvindauge i eksisterande bustad. Loftet kan ikkje takast i bruk til rom for varig opphald utan at det er søkt bruksendring.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av terrasse og grillhytte på følgjande vilkår:

1. Grillhytte og terrasse skal plasserast nord for eksisterande bustad og nært knytt til bustaden.
2. Terrassen kan vere inn til 65 kvm og skal tilpassast terrenget og eksisterande bustad.
3. Grillhytten kan vere inn til 9 kvm og inn til 3 meter høg, og skal tilpassast terrenget og eksisterande bustad.
4. Utforming og høgdeplassering av terrasse og grillhytte vert å godkjenne i byggesaka. Terrasse og grillhytte har fått ein estetisk utforming som bryt både med eksisterande bustad og landskapet. Byggesaken skal ivareta at høgdeverknaden mot sjø vert dempa og at dei visuelle kvalitetane i tiltaket i seg sjølv, og i høve bygde og naturgjeven omgjevnader vert betra.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

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

Det er søkt om følgjande tiltak:

- Terrasse (gnr 69 bnr 8, 19 og 23)
- Grillhytte (gnr 69 bnr 8, 19 og 23)
- Fire nye loftsvindaug i eksisterande bustad (gnr 69 bnr 8, 19 og 23)
- Garasje (gnr 69 bnr 8, 19 og 23)
- Tilkomstveg (gnr 69 bnr 5,12)
- Planering av gardsplass (gnr 69 bnr 8, 19 og 23 og gnr 69 bnr 30,31)
- Støttemur for gardsplassen (gnr 69 bnr 8, 19 og 23 og gnr 69 bnr 30,31)
- To sikringsmurer ved hus som er revet (gnr 69 bnr 30,)
- Septiktank (gnr 69 bnr 8, 19 og 23 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 reven. Søknad om rivning krev ikkje dispensasjon.

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 og 23- Garasje

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

Sak nr 3: Gbnr 69/5,12 – Tilkomstveg

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

sikringsmurer, septiktank og avlaupsledning.

I det følgende vert terrasse, grillhytte og fire loftsvindauge 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 som søkes om i hovedsak knyttet til veg og avløp som er nødvendig og påkrevet i dagens samfunn. Huset som er revet, sto til nedfalls og var ikke å redde. Sikringsmurer må oppføres for å hindre utglidning av masser.

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 søkeres 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. Huset som sto til nedfalls var en fare for omgivelsene.

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 søkeres 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.

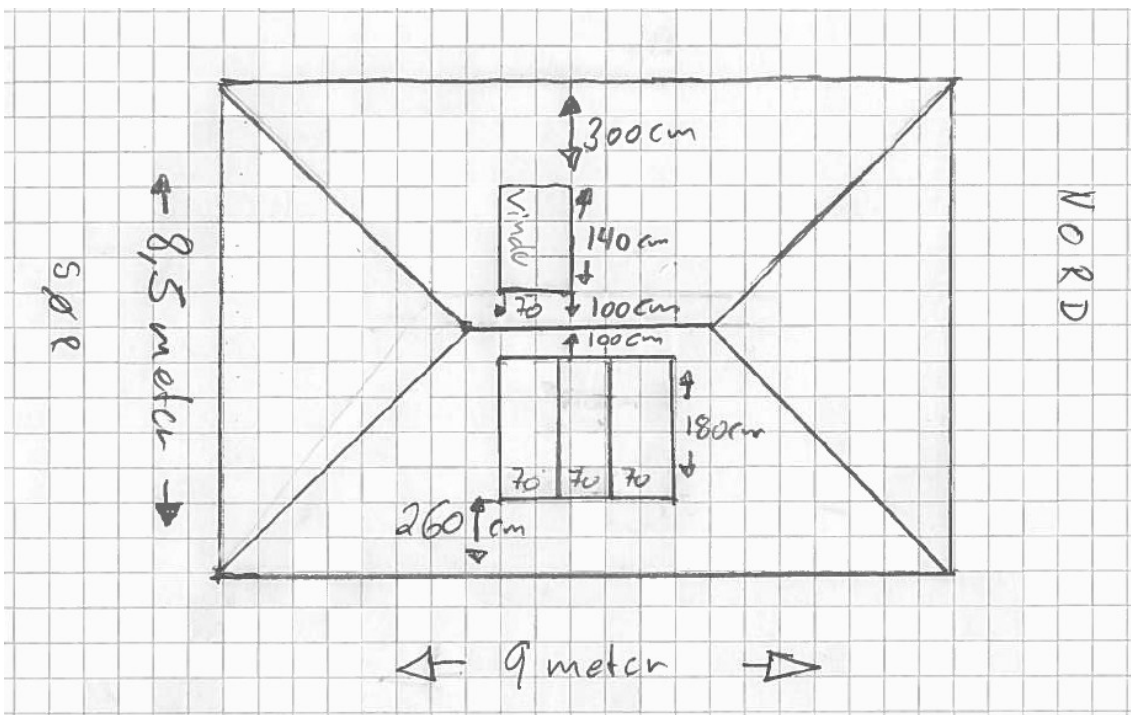
Terrassen har ein storleik av 8,5 x 7,5 meter. Terrassen er frittliggjande og delvis plassert på søyle med varierende høgde, frå terrengnivå til ca. 1,8 meter over terreng. 70 % av terrassen ligg meir enn 0,5 meter over terreng. Terrassen er allereie oppført.



Grillhytta har ein storleik av 3,0 x 3,0 meter, og ein høgde på 3,0 meter. Grillhytta er allereie oppført.



Det ligg føre teikning som viser tre takvindauge i tak mot øst (sjøsida) og eit takvindauge i tak mot vest. Vindauga i fasade mot sjø har ein storleik av 180 cm x 70 cm. Takvindauga synast allereie utført.



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.

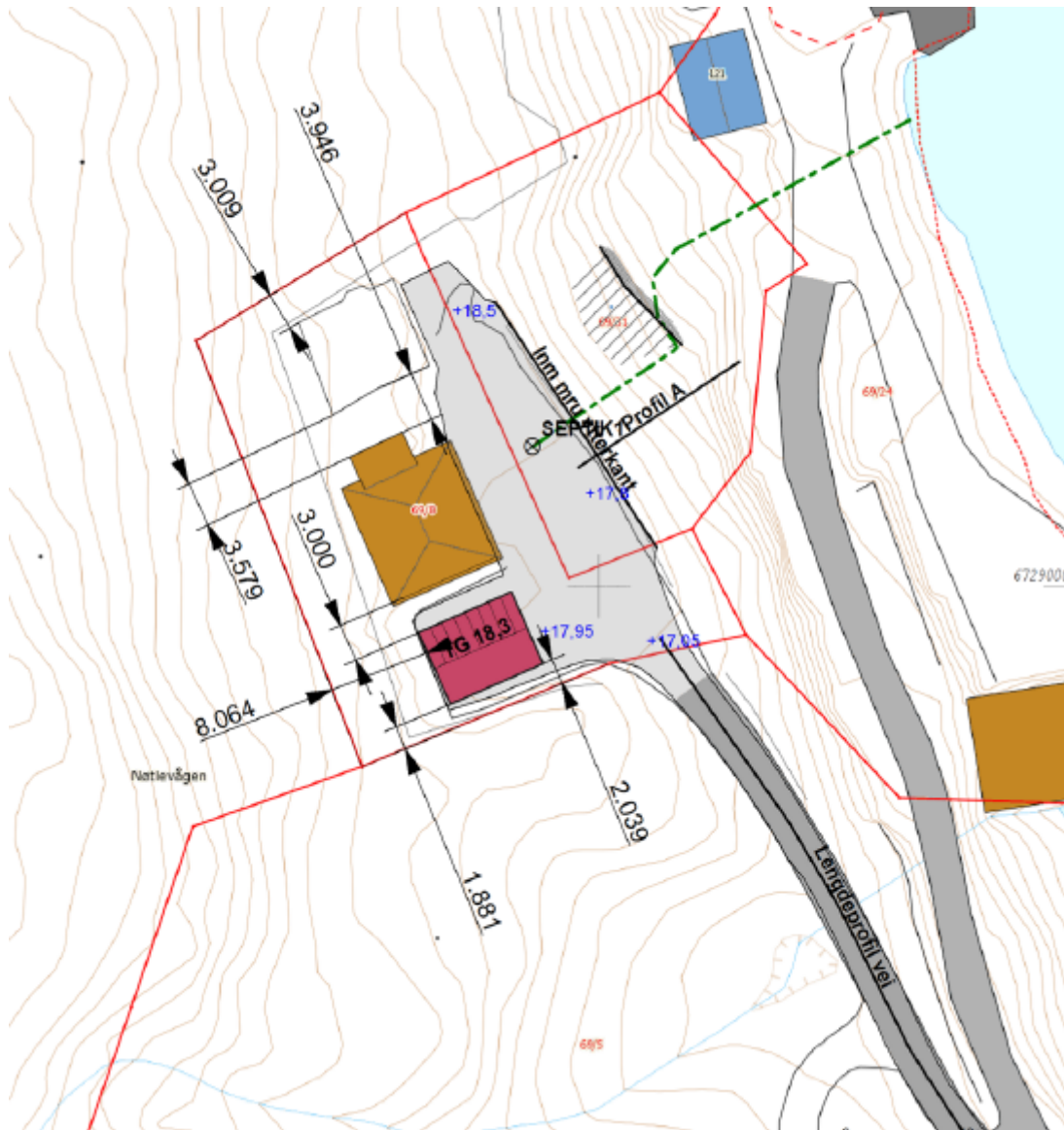
Nabovarsling

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

Det ligg føre samtykke frå eigar av gnr 69 bnr 3 til plassering av terrasse inn til 3 meter frå nabogrensa.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 06.03.14.

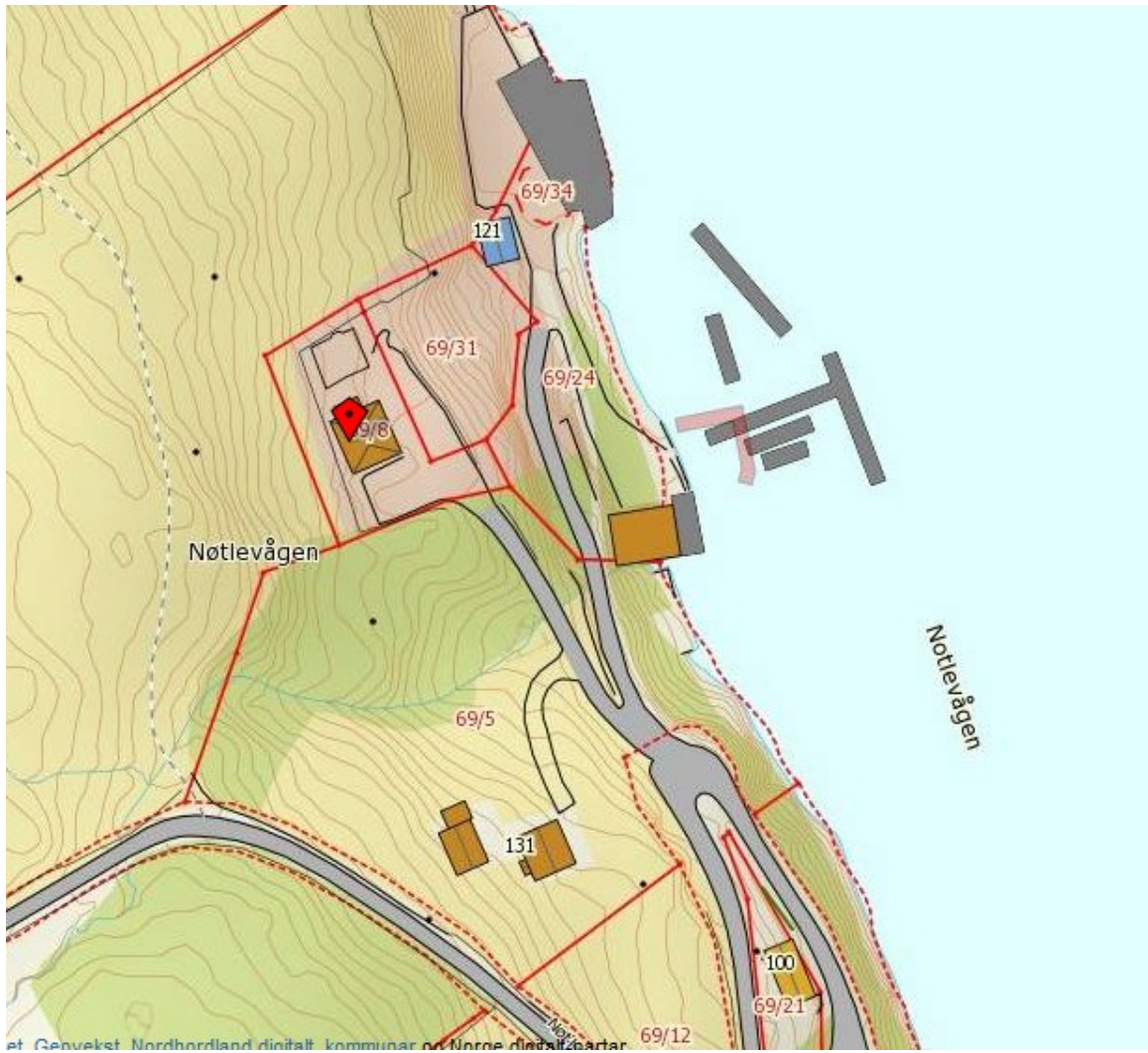


Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eiegen

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

Det er ein rekke andre tiltak på eiegen 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 innafør 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. Terrasse og grillhytte har difor også trong for dispensasjon frå pbl. § 1-8. Takvindauge vert å sjå som fasadendring og er unntatt får byggeforbodet i 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 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 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. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Tiltaka verkar i liten grad privatiserande ut over det som er situasjonen per i dag.

Eigedomen ikkje ligg i funksjonell strandsona og at det er etablert næringsverksemd mellom eigedomen og strandlina.

Terrasse og grillhytte

Det er omsynet til landskap og estetikk, samt eksponering i frå sjø som særleg gjer seg gjeldande i saka. Terrasse og grillhytte er plasser nord for eksisterande bustad og ikkje nærmere strandlina enn eksisterande bebyggelse. Plasseringen av terrassen og grillhytten nord for eksisterande bustad er etter rådmannen sin vurdering teneleg, men høgdeplasseringen gjev ein uheldig landskapsverknad. Terrassen er plassert inn til 1,8 meter over terrenget og grillhytta har en høgde på 3 meter. Den totale høgdeverknaden vert nær 5 meter. Tiltaket er eksponert i frå sjø og er ruvande i terrenget. Tiltaka har fått ein estetisk utforming som harmonerer dårleg både med landskapet og eksisterande bustad.

Det er rådmannen sin vurdering at landskapsomsynet og omsynet til visuelle kvaliteter i frå sjø vert råka om ein gjev dispensasjon for tiltaka.

Det er likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna det vert dispesert i frå ikkje vert

vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for terrasse og grillhytte.

Rådmannen har særleg lagt vekt på at strandlina allereie er nedbygd og at det er industribygg i området mellom eigedomen og strandlina, samt at landbruks- og frilutsinteresser ikkje vert råka.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt 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 terrasse og grillhytte 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 søknaden gjeld tiltak knytt til heilårsbustad. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bustader i LNF område, og til ein viss grad i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Ulempen for landskapet og dei visuelle kvalitetane vil tale i mot.

Det er rådmannen sin vurdering at dei visuelle kvalitetane i tiltaka og verknaden for landskapet kan avbøtast med å endre konstruksjonane noko, og at ulempene langt på veg kan bortfall. Under føresetna av at tiltaka vert endra slik at dei får betre terrentilpassing, høgdeplassing og estetiske kvalitetar er det rådmannen sin vurdering at fordelane ved å tillete normal utvikling av ein lovleg etablert bustadeigedom er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone, for oppføring terrasse og grillhytte, er oppfylt.

Takvindauge

Takvindauge i eksisterande bustad er ikkje synleg i frå sjø eller landskapet elles, og endrar ikkje bygningen sin eksteriørmessige karakter.

Det er rådmannen sin vurdering at omsyna bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for oppføring av fire takvindauge.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket ikkje gjev ulemper, og at tiltakshavar sin interesse i normal utvikling av ein lovleg etablert eigedom må tilleggjast størst vekt. Det er rådmannen sin vurdering at fordelane er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Loftet kan ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som følgjer av lovleg etablert bruk. Om loftet skal takast i bruk til rom for varig opphald vil det krevje søknad om bruksendring.

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 - 046/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tulråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fire nye loftsvindaug i eksisterande bustad. Loftet kan ikkje takast i bruk til rom for varig opphald utan at det er søkt bruksendring.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av terrasse og grillhytte på følgjande vilkår:

1. Grillhytte og terrasse skal plasserast nord for eksisterande bustad og nært knytt til bustaden.
2. Terrassen kan vere inn til 65 kvm og skal tilpassast terrenget og eksisterande bustad.
3. Grillhytten kan vere inn til 9 kvm og inn til 3 meter høg, og skal tilpassast terrenget og eksisterande bustad.
4. Utforming og høgdeplassering av terrasse og grillhytte vert å godkjenne i byggesaka. Terrasse og grillhytte har fått ein estetisk utforming som bryt både med eksisterande bustad og landskapet. Byggesaken skal ivareta at høgdeverknaden mot sjø vert dempa og at dei visuelle kvalitetane i tiltaket i seg sjølv, og i høve bygde og naturgjeven omgjevnader vert betra.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

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