

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
019/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2500	19/4859

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

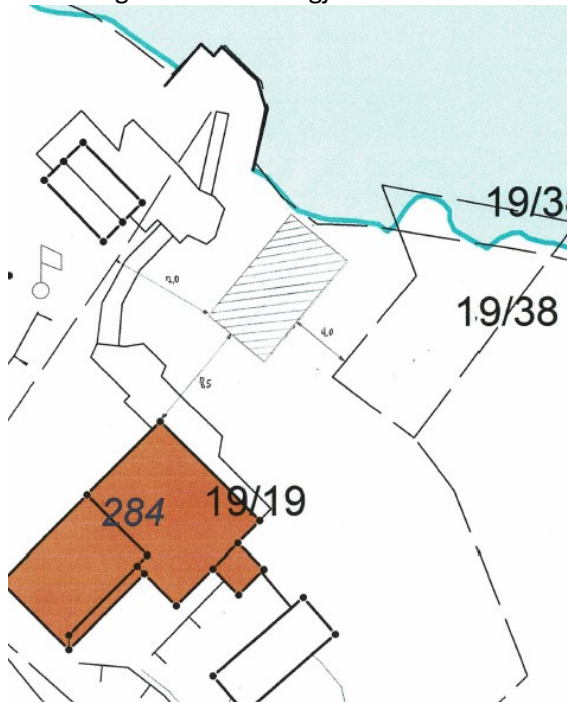
Saka gjeld klage på politisk vedtak datert 13.02.2019, sak 007/2019, om dispensasjon frå LNF-formål og byggeforbodet i pbl § 1-8 til etablering av naust på gbnr 19/19. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreinga.

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

Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonskart:



Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar Rune Olsen, representert ved ansvarleg søker Byggraad AS, gjennom klage datert 14.03.2019.

Klagen:

I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Naustet vil ikkje innebere ei ytterlegare privatisering av strandsona.
- Naustet vil ikkje vere eit fremmedelement i landskapsbilete.
- Vilkåra for å gje dispensansasjon er oppfylt.
- Det er allereie etablert gangadkomst til sjøen og det er dermed ikkje naudsynt med ytterlegare terrenginngrep.

VURDERING:

Om planstatus- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som LNF- område (landbruk,- natur- og friluftsområde). Videre ligg omsøkte tiltak innafor byggeforbodet i pbl. § 1-8. Det aktuelle tiltaket er dermed i strid med arealformålet i kommuneplanen og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Dispensasjon – Vilkår og klagevurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side ved dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresega i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Omsyna 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 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftomsyn vurderast, og desse er i stor grad samanfallande med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona.

Rådmannen vurderer at det ikkje er kome fram vesentlege nye opplysningar i klageomgangen. Grunngivinga gitt i vedtaket datert 19.10.2018 er framleis dekkande for rådmannen sitt syn. Avslaget blei grunngitt slik:

«Rådmannen ser på flyfoto frå 2000-2006 at det er etablert bod/hagestue, terrasse, trappar og kai på eigedommen. Rådmannen kan ikkje sjå at desse er omsøkt og godkjent, og tiltaket vil verte følgt opp som eit ulovleg tiltak.

Det er i 2009 gjeve løyve til ei felles bod i strandsona saman med bnr. 20.

Ser ein bort frå dei ulovlege tilhøva er arealet nærast strandsona ikkje bebygd utover boden på 10 kvm. Arealet som naustet søkast oppført på ligg klart avskilt frå fritidsbustaden på grunn av topografien på staden og har ei naturleg samanheng med det ubebygde arealet mot vest. Denne delen av fritidseigedomen er lite privatisert, og den privatiserte sona vert utvida dersom en opnar for bygg her. Vidare vil landskapsbilete verte endra dersom det blir opna for bygg på arealet på nedsida av fritidsbustaden som søkt om.

Når eigedomen er i bruk som fritidseigedom er bruken i strid med både arealføremål i plan. 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.

Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Praksisen gjeld til ei viss grad også i strandsone, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF-område.

Føresegna om bygningsvolum for eigedomar med arealføremål byggeområde for fritidsbustad vert lagt til grunn som styrande i kommunen sin praksis i dispensasjonssaker. Forvaltningspraksisen til kommunen når det gjeld dispensasjon for tilbygg til eksisterande fritidsbustad i LNF-område har vore heilt konsekvent. I denne saka vil etablering av naust innebere at eigedomen får ei utnytting på 153 kvm BRA, som er meir enn det kommuneplanen opnar for, og praksisen til kommunen er då klar at det ikkje vert opna for ytterlegare utbygging. Det er ingen element i denne saka som ikkje vil gjelde for eit stort tal fritidsbustader i LNF-område og strandsone. Ein dispensasjon i denne saka vil difor skape presedens

Fordelane i denne saka er knytt til søkjar sine private interesser og vil ikkje kunne vektast høgare enn dei offentlege omsyna.

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.»

Det blir elles vist til opplysningane i vedtaket i sin heilskap.

I klagen visas det til at det allereie er etablert gangveg ned mot sjøen og at det dermed ikkje er naudsynt med ytterlegare inngrep i terrenget for å sikre tilkomst til naustet. Som peika på i avslaget finn kommunen ikkje at tilkomst ved til sjø i form av trappar er lovleg etablert. Kommunen kan dermed ikkje leggje til grunn at tilkomst til naustet allereie er sikra.

Med tilvising til opplysningane ovanfor, meiner rådmannen at det påklaga vedtaket bygger på korrekte opplysningar om faktum. Vidare meiner rådmannen at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt i denne konkrete saka. Rådmannen held fast ved vuderinga som er gjort.

Vidare behandling:

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følgje og gjer om vedtaket til løyve, skal nytt vedtak sendast Fylkesmannen i Vestland på klagevurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 13.08.2019, sak 007/2019, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 019/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 13.08.2019, sak 007/2019, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd

Vedlegg:

Byggesak 19/19 Risnes - naust - klage på vedtak

Klage

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - dispensasjon - naust

