

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
086/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	14/2642	14/10521

### Dispensasjonssak Gbnr 96/11 Pletten - bod - dispensasjon frå arealføremål LNF

#### Saksopplysingar:

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bod på inn til 30 kvm på fritidseigedom på Pletten.

#### Dispensasjon

Tiltakshavar har 18.09.2014 søkt dispensasjon i frå arealføremålet LNF etter kommuneplan for Radøy.

#### Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at tiltakshavar ynskjer å ha ein bod som kan nyttast til lagring av fritidsutstyr, vogn og lignande.

#### Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Boden er opplyst å vere inn til 30 kvm.

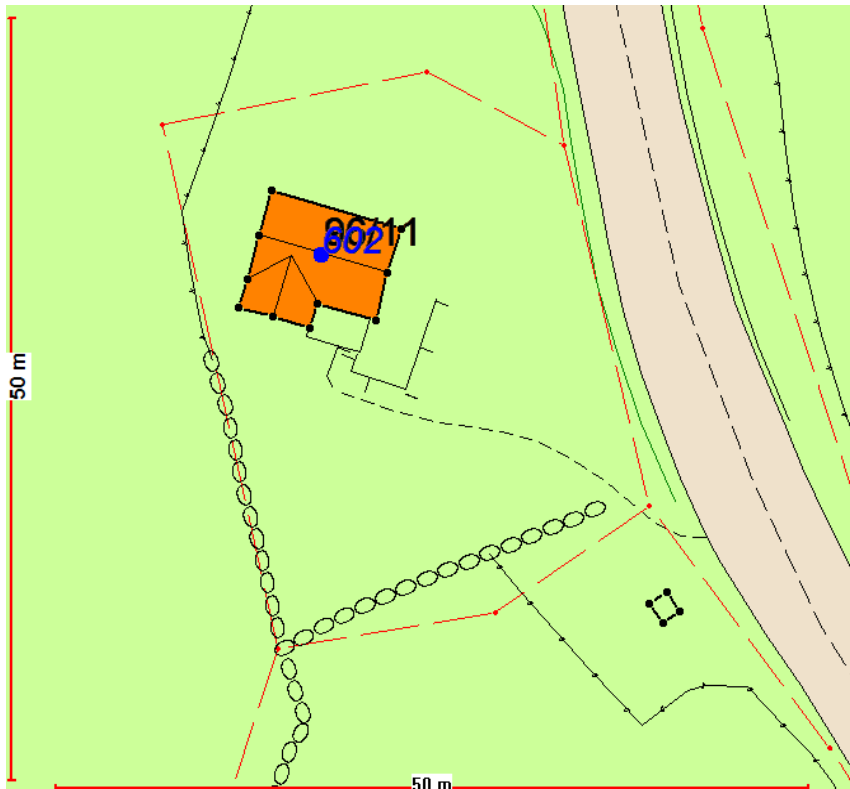
Det ligg føre situasjonsplan datert 07.11.2013 som viser ønsket plassering.

## Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 07.11.2013. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

## Planstatus

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



## Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen av 26.11.13 når det gjeld avstand til fylkesveg:

Vi har mottatt søknad om dispensasjon frå regler om byggjegrænse langs offentleg veg, for oppføring av uthus/bod. Avstand frå senter av fylkesveg 565 til næraste kant av bygget er 15 meter.

Søkjar opplyser at tiltaket ligg i LNF-område, og at søknad om dispensasjon frå kommuneplanen vil bli sendt til kommunen.

Statens vegvesen har ikkje innvendingar mot omsøkte plassering av uthus/bod.

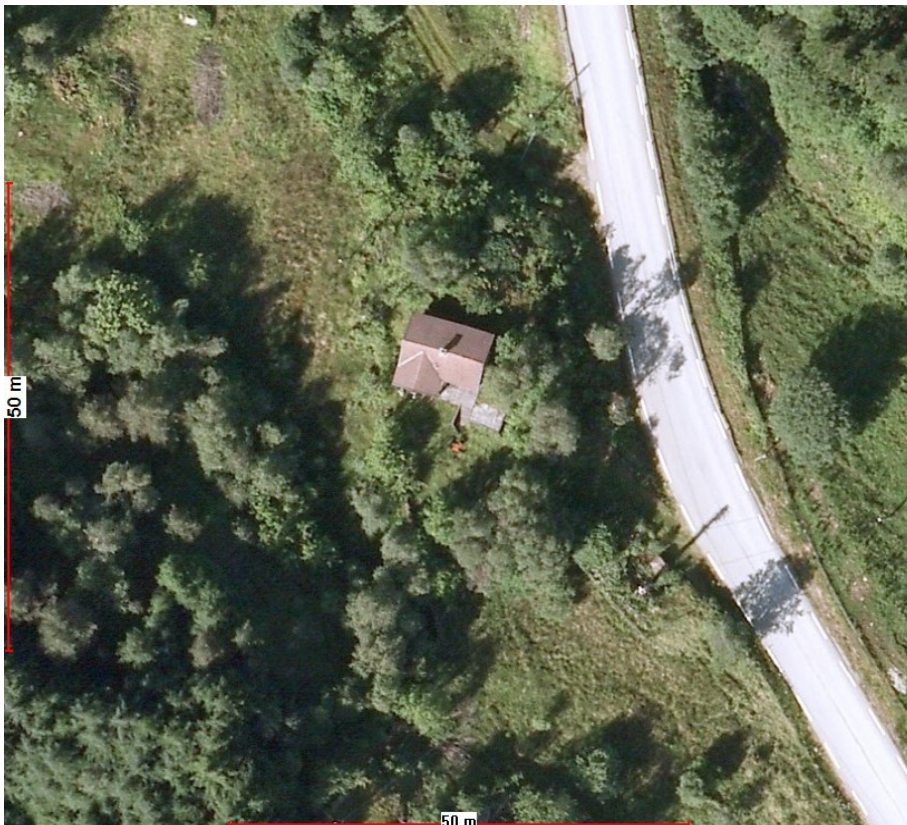
### **Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen**

Eigedomen er på 867 kvm og er bygd med fritidsbustad på 77 kvm. Byggestyresmakta har ikkje opplysningar om fritidsbustaden i sitt arkiv. Eigedomen var skilt ut i 1961 og kommunen legg til grunn at bygget er lovleg oppført før bygningslova av 1965 tredje i kraft.

### **Kulturminne**

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen. Ut i frå kart kan det sjå ut til at det er gamle steingarder på eigedomen. Tiltaket må utførast utan å kome i konflikt med desse.

### **Foto**



*Foto: Ortofoto 2011*

### **LOVGRUNNLAG**

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan sin arealdel.

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 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.

## VURDERING

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål.

Vurderingstemaet for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av boden.

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.

Eigedomen er ein frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt føremål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er difor bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak og det nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Eigedomen ligg i eit ubygd område. Omsøkt tiltak er plassert i ytterkant av eigedomen og med ein viss avstand til fritidsbustaden.

Søkjer har opplyst at eiendomen ikkje vert nytta som gjennomgang til utmarksområdene, og at tett skog gjer områda rundt lite egna for friluftsliv. Arealet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side. Tiltaket kan til ein viss grad føre til auka privatisering og auka bruk. Den private sona kring fritidsbustaden kan

verte noko utvida.

Der er særleg landskapsomsynet og omsynet til grønnstruktur som gjer seg gjeldande i saka.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet vert råka, men ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema 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 oppføring av bod vil i utgangspunktet difor vil ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Heller ikkje særskilte behov hos søkjar kan normalt gje grunnlag for ein dispensasjon. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegnade grunnar til for å gje dispensasjon.

Oppføring av bod kan vere teneleg av omsyn til å halde eigedomen i ryddig stand, og kan vere naudsynt for å møte dagens krav til lagringss plass på ein fritidseigedom.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område. Normal rettskjensle og sammanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Vurderinga av kva som er mindre tiltak vert knytt opp i mot plan- og bygningslova § 20-3, eigedomen og området sin karakter og omfanget av eksisterande bygg på eigedomen.

Radøy kommune praktiserer ei restriktiv line når det gjeld dispensasjon til boder på fritidsbustader i LNF områder, jf HPLT sak 090/13 (arkivsak 13/982):

*«Omsøkte bod er på 24 kvm og med ei mønehøgde på 3,85 meter. (...) Bod med storleik og plassering som her omsøkt vert normalt ikkje godkjent på dispensasjon.»*

Det er her søkt om ein bod på 30 kvm. Fritidsbustaden er på 77 kvm og ein bod på 30 kvm synast overdimensjonert i høve fritidsbustaden. Høgde på boden er ikkje opplyst i søknaden. Bodene er eksponert i frå fylkesvegen og i landskapet. Bodene sin plassering utvidar til ein viss grad den privatiserte sona rundt fritidsbustaden, og bodene burde difor vore plassert nærmere fritidsbustaden. Bodene er på grunn av sin storleik ikkje i samsvar med forvaltningspraksis i Radøy kommune og fell ikkje innfor det kommunen definerer som eit mindre tiltak i høve ein fritidseigedom. Det ligg ikkje føre grunner i denne saka som ikkje kan hevdast for eit stort tal fritidsbustader. Ein dispensasjon vil difor vere egna til å skape presedens i tilsvarande saker. Det er ikkje ynskjeleg at Radøy kommune sin forvaltningspraksis vert endra.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene ved å gje dispensasjon for oppføring av bod på 30 kvm.

Reduksjon i storleik vil etter rådmannen sin vurdering liggje innfor det bygningstyresmakta skal ta stilling til i saka. Ein mindre bod vil harmonere betre med storleiken på fritidsbustaden og vil vere mindre eksponert i landskapet. Samstundes vil ein reduksjon i storleik bringe tiltaket i samsvar med forvaltningspraksis for Radøy kommune. I vurderinga av ein bod på inn til 15 kvm finn rådmannen å

kunne leggje avgjerane vekt på omsynet til normal utvikling av ein lovleg etablert eigedom.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon til ein bod på inn til 15 kvm er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv for oppføring av bod på følgjande vilkår:

1. Boden kan vere inntil 15 kvm BRA og BYA, og med mønehøgde inn til 3 meter og gesimshøgde inn til 2,5 meter.
2. Plassering av boden må vere minimum 4 meter frå nabogrensa og minimum 15 meter frå fylkesvegen. Det er ynskjeleg at boden vert plassert nærmere fritidsbustaden.
3. Boden må ikkje kome i konflikt med steingarder på eigedomen.
4. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 086/2014**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

#### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv for oppføring av bod på følgjande vilkår:

1. Boden kan vere inntil 15 kvm BRA og BYA, og med mønehøgde inn til 3 meter og gesimshøgde inn til 2,5 meter.
2. Plassering av boden må vere minimum 4 meter frå nabogrensa og minimum 15 meter frå fylkesvegen. Det er ynskjeleg at boden vert plassert nærmere fritidsbustaden.
3. Boden må ikkje kome i konflikt med steingarder på eigedomen.
4. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

**Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 96/11 Pletten - søknad om dispensasjon - bod

Situasjonskart

Uttale Statens Vegvesen