

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
055/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

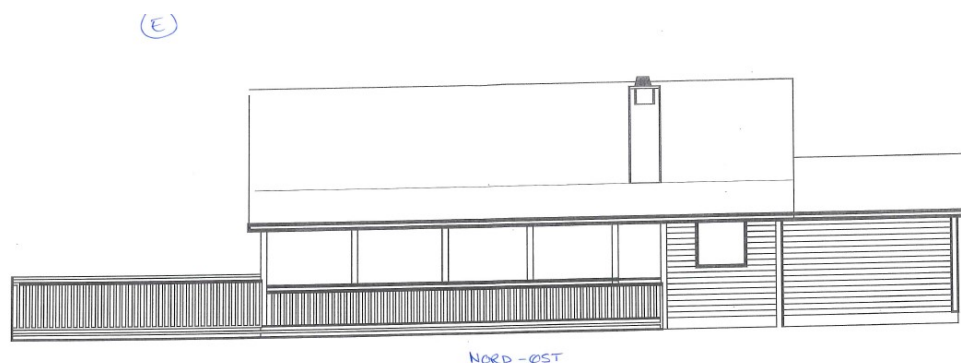
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/1517	19/14767

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad

Saksopplysingar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande fritidsbustad, samt legalisering av eksisterande terrasse.



Eksisterande fasade



Ny fasade

Det er opplyst at det vert søkt om tilbygg og legalisering av eksisterande terrasse. Delar av terrassen er tilbygg til hytta og delar er markterrasse.

Det er opplyst at tilbygget er på 32 kvm BYA. Tilbygget får lik planeringshøgde som eksisterande bygning. BYA til eigedomen er opplyst å vere 169,5 kvm etter tiltaket og inkluderer 2 parkeringsplassar og 40 kvm. terrasse. BRA er opplyst til å vere 100,70 kvm. Dette er i tråd med utnyttingsgraden for fritidsbustader i kommuneplanen for Radøy 2011-2023, revidert 2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 102/8 ligg i område som etter kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er vist med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Fritidsbustaden ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune revidert 20.06.2019.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune og frå

byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy og Hordaland Fylkeskommune.

På grunn av ferieavvikling set Fylkesmannen i Vestland krav om 10 veker høyringsfrist.

Det ligg ikkje føre uttale, høyringsfristen er gått ut.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 14.06.2019.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat gangveg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Tilbygg skal plasserast i same høgde som eksisterande bygning. Søknaden omfattar ikkje terrenginngrep utover plassering av tilbygget.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne

vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Lovgrunnlag:

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og 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 frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart 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 ei 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, jordvern, 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

Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

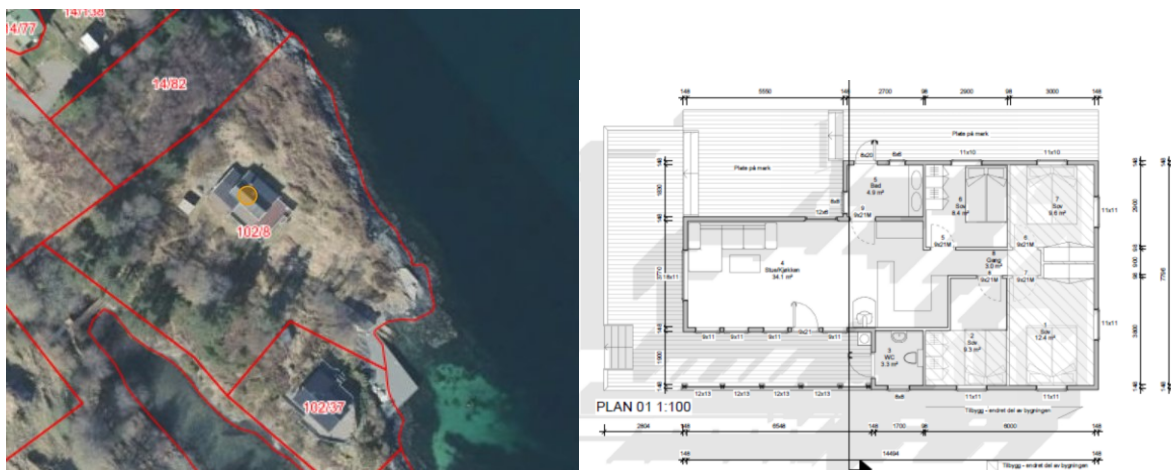
Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona. 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 friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Eigedomen er allereie bygd med fritidseigedom, naust og kai. Dette gjer at eigedomen allereie er privatisert. Tilbygget plasserast på kortsida av fritidsbustaden og kjem ikkje nærmare sjøen enn eksisterande bygning. Tilbygget vil heller ikkje ha negativ innverknad på landskapsverknaden på staden. Kommunen har vidare ein praksis å tillate mindre tilbygg på eksisterande fritidseigedomar når utbygging ikkje skjer nærare sjøen.



Det vil vere ein fordel å få nytta ein eksisterande bygd fritidseigedom til fritidsbustad som stettar dagens standard, og som er i tråd med utnyttingsgrad for fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel, når omsyna bak LNF-føremålet og strandsona ikkje vert sett vesentleg til side.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. 1-8, er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-3 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg og platting på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 055/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-3 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg og platting på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - søknad om løyve i eitt trinn

Søknad - bustadspesifikasjon og gjennomføringsplan

Vedlegg C Gjenpart nabovarsel

Vedlegg D Situasjonsplan

Vedlegg E Eksisterandefasader plan snitt

Vedlegg G1 G2 Ansvarsrettar

Vedlegg Q Fullmakt for signering

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - ettersending dokumentasjon

Teikningar

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - oversender søknad til uttale

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - forlenga høyringsfrist

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - Oppdatert informasjon

Plan - Hytte 18-10-19

Fasader Hytte 18-10-19

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - reviderte teikningar

Søknad om løyve i eitt trinn

Fråsegn om rett

Fasader A.G.Johansen 18-10-19

Plan A.G.Johansen 18-10-19