

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
053/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.09.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/807	15/10810

Byggesak gbnr 17/117 Rossnes - fritidsbustad - dispensasjon frå byggegrense mot sjø/plassering i reguleringsplan

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om oppføring av fritidsbustad med grunnflate på ca. 90 kvm. Søknaden inkluderer støttemur på ca. 20 meter lengde og ca. 1,8 meter høgde.

Dispensasjon

Fritidsbustaden er plassert innafor byggeforbodssone mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune. Plassering av fritidsbustaden er vidare i strid med byggplassering som er vist i reguleringsplan for Rossneset.

Det er trong for dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5, jf. plan- og bygningslova § 1-8, og byggplassering vist i reguleringsplankart for Rossneset, jf. føresegnene § 3.

Det er vidare søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad. Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad er trekt ved e-post av 15.09.2015.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon er at:

«Eiendommen er planlagt utbygget for fritidsbolig. Eiendommen har kunne en naturlig plassering for bygget. Mot sørvest er ikke det ikke naturlig på plassere hytten med bakgrunn i at hytten vil ligge ned og skjult i terrenget på en slik måte all utsikt mot sør og vest vil forsvinn i skog og terreng. Overskridelsen på grunnflaten skyldes i hovedsak utbygg over trapp.»

Det ligg føre brev frå Judicium DA v/advokat Helge Posner av 31.08.2015 med utfyllande grunngjeving:

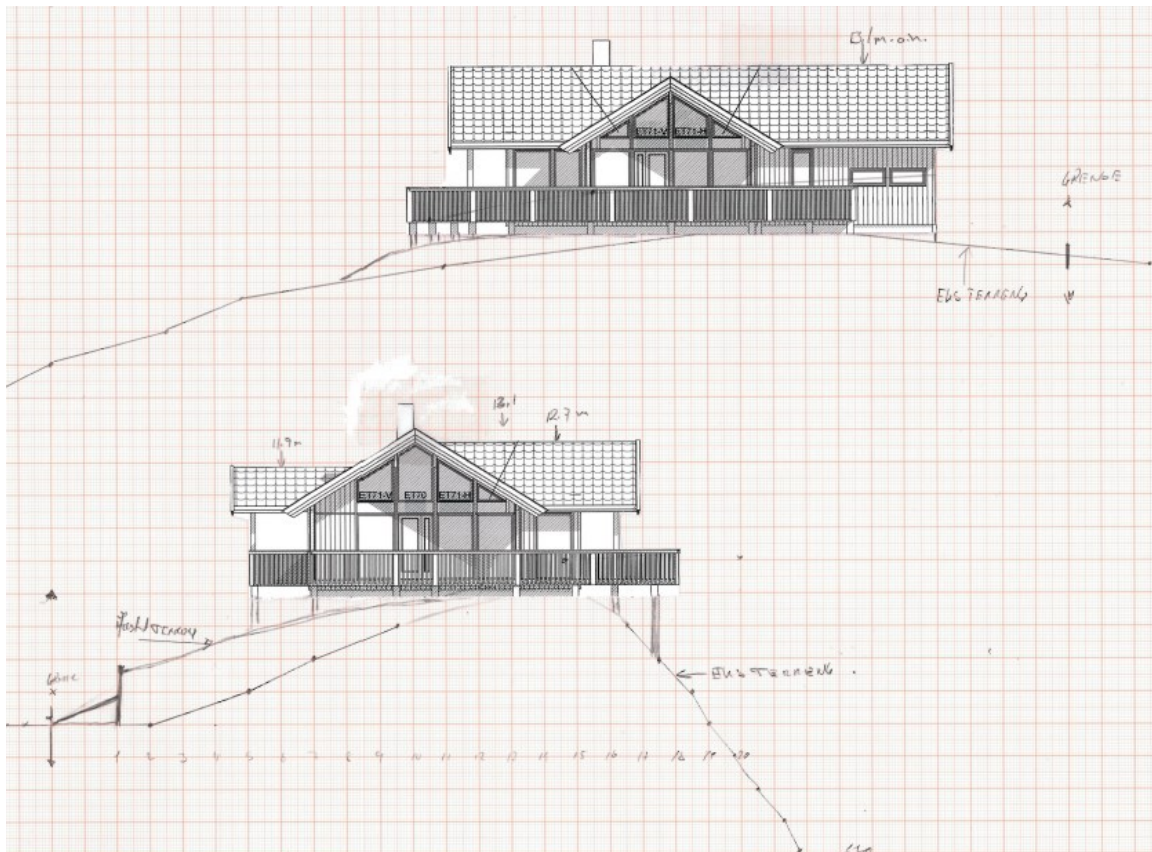
- Byggegrense i kommuneplan er trekt vilkårlig mellom eksisterande bygg.
- Byggegrensa er inngripande båndlegging av eiegenomen og førar til utenleg utnytting av eiegenomen. Ca halvparten av eiegenomen sitt areal ligg innafor byggegrensen.
- Eiegenomen skrånar bratt mot sjøen og er ikkje egna for ålmenn ferdsle.
- Det er ingen omsyn som taler for handheving av byggegrensa.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det ligg føre situasjonsplan, samt teikningar og snitt.

Det er i søknaden opplyst at fritidsbustaden får 83,3 kvm BRA og 102 kvm BYA. Fritidsbustaden har overbygd uteareal. I planteikninga er det opplyst BRA på 80,3 kvm, BYA på 111,7 kvm og grunnflate på 89,2 kvm. Planteikningane visar i tillegg terrasseareal på 88,4 kvm. Summering av rom på planteikningane viser BRA på hovudplanet på 77,5 kvm + hems 28,6 kvm. Areal på loft synast ikkje målbart grunna låg takhøgde.

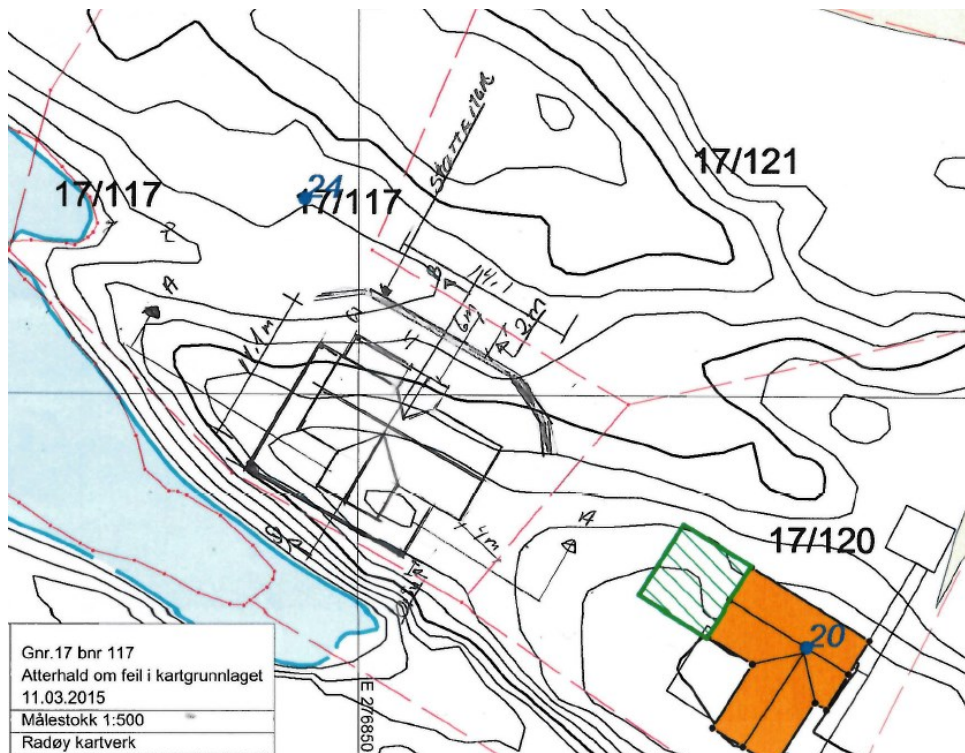
Det vert elles vist til søknad mottatt 15.06.2015 og supplert 31.08.2015.



Terrengsnitt

Plassering

Plassering av fritidsbustaden er vist i situasjonsplan datert 11.03.2015.



Situasjonsplan

Situasjonsplanen stettar ikkje krav til situasjonsplan. Situasjonsplanen viser ikkje terrenghandsaming og utomhusareal. Situasjonsplanen viser ikkje plassering av borehol, avlaupsanlegg, leidningsnett, mellombels anleggsveg eller gangveg.

Det ligg føre nabosamtykke av 19.03.2015 for plassering 0,5 meter frå nabogrense mot gbnr 17/1 (sør).

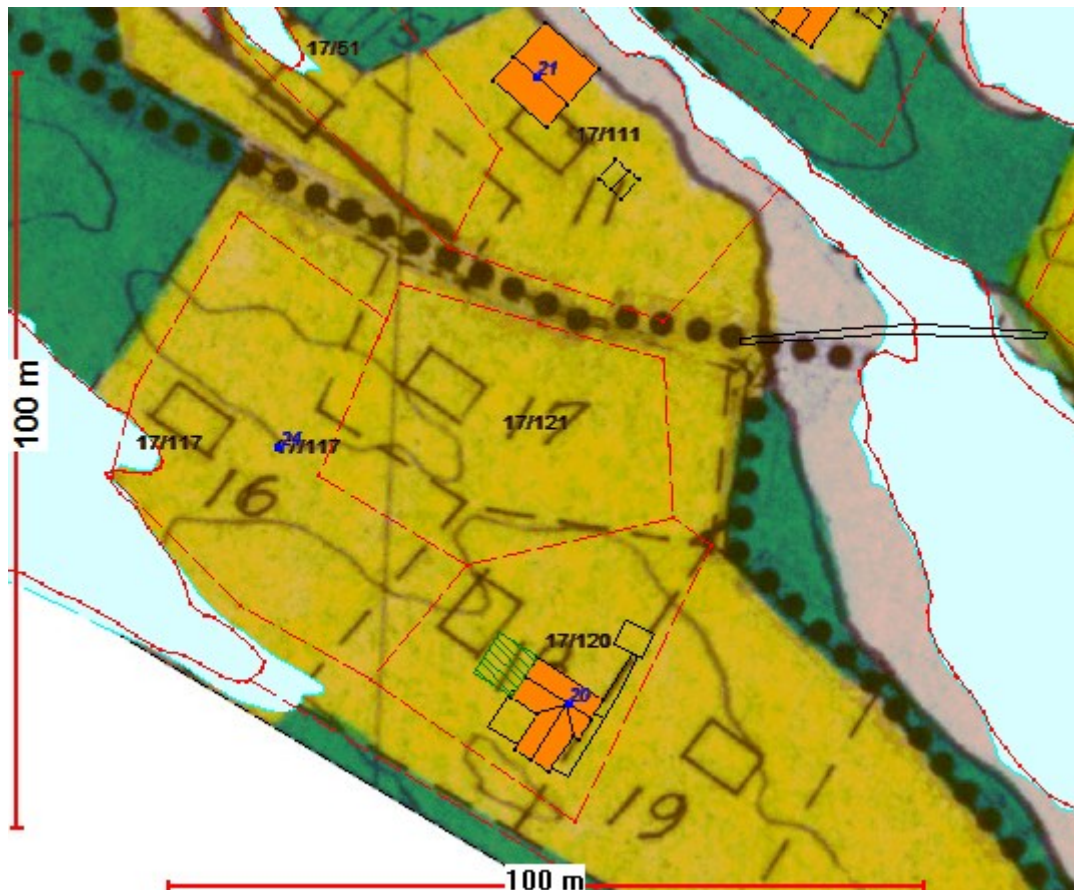
Støttemur på ca. 1,8 meter høgde synast plassert med ein minste avstand til gbnr 17/121 (nord) på 2 meter. Det ligg ikkje føre samtykke frå nabo for avstand nabogrense og det er ikkje søkt dispensasjon for avstand nabogrense og kommunen må vurdere om støttemuren fell inn under plan- og bygningslova § 29-4(3)b som «mindre tiltak».

Det er søkt om topp møne på kote + 13,1 og topp grunnmur på ca. kote + 8,3.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område for fritidsbustader innafør reguleringsplan for Rossnes, planid. 12601982000200, med mindre endring, planid 1260201000040.

Reguleringsplankartet viser omriss for plassering av bygg.



Reguleringsplan for Rossnes

Vidare følger det av føresegner til reguleringsplanen § 3 at:

Byggeområde :

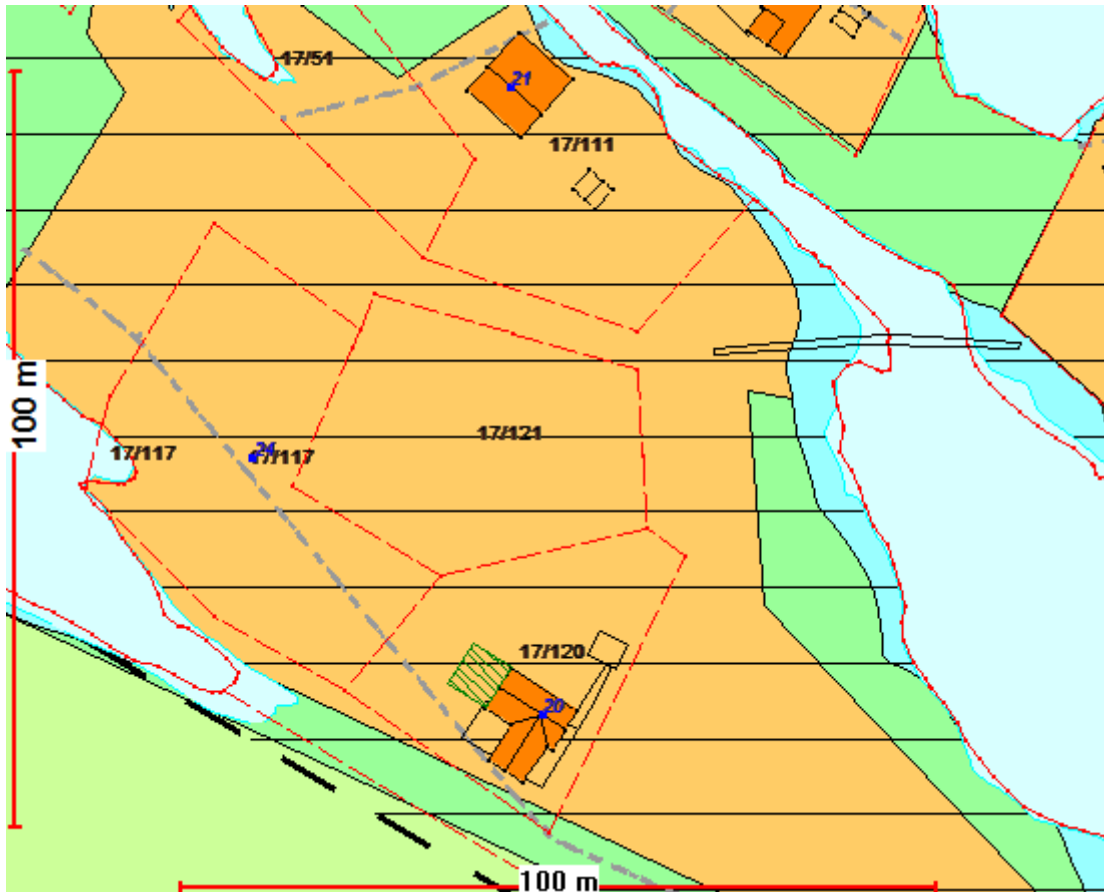
I byggeområde kan det berre førast opp hytter og naust. Oppføring av frittliggjande uthus er ikkje tillate.

Hytteplasseringane er markert i terrenget med ein pel, og den einkilde hytte skal plasserast slik at pelen fell innanfor grunnmuren.

Før gjennomføring av planen skal pelen for den einkilde hytte vera koordinatbestemt.

Hyttene skal førast opp berre i 1 etasje og med grunnflate på maks. 90 m². Takvinkelen skal avgjerast av bygningsrådet.

Det er vedteke byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 med heimel i plan- og bygningslova § 1-8.



Kommuneplan for Radøy kommune (byggegrense er vist med grå stipla line)

Vidare er det i Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.8.3 sett overordna krav til natur- og landskapstilpassing:

«Planlegging og tiltak skal underordne seg stadens viktige landskapstrekk. Bygge og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapsilhuettar og horisontliner. (...)

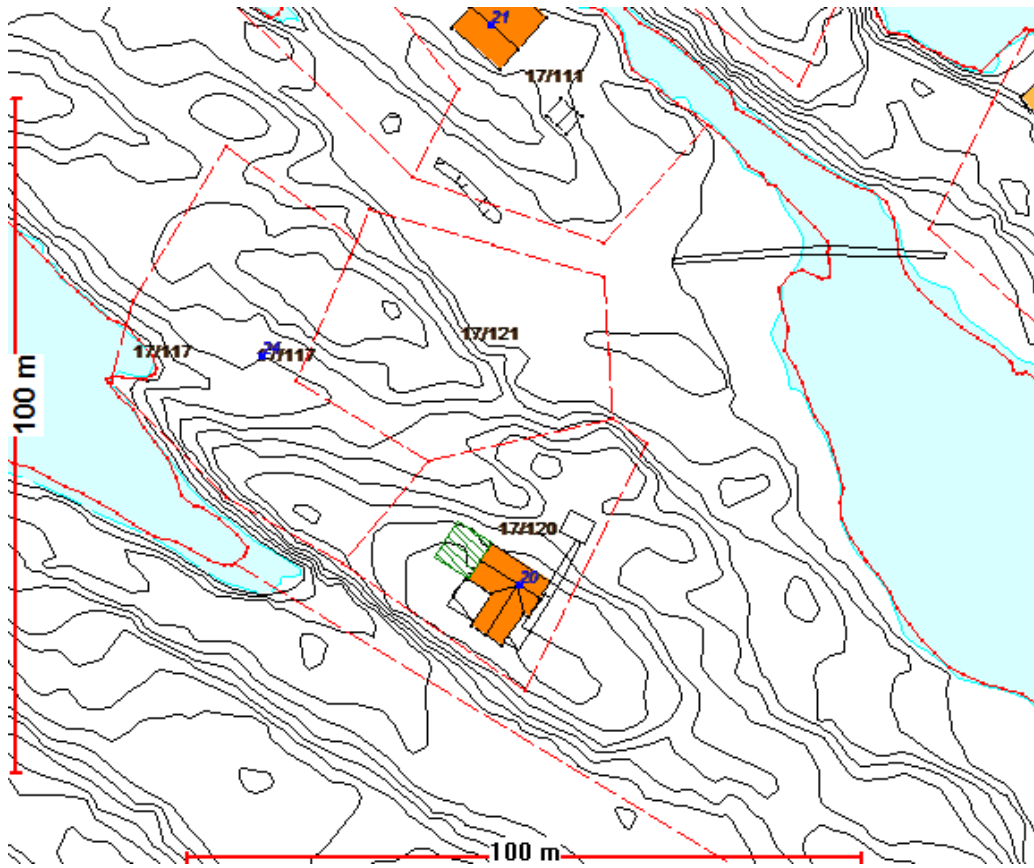
Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert frå sjø.

Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø.

I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.

Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som viser terrenghandsaming og murar.»

Kart og foto



Grunnkart m/1-meterskoter



Ortofoto 2011



Skråfoto, Nordhordland Digitalt 2011



Bilte frå synfaring 07.08.2015 (Tatt frå terrassen på gbnr 17/120. Sakshandsamar står på byggplassering for gbnr 17/117)

Uttale frå anna styresmakt

Rådmannen har negativ innstilling i saka og saka er difor ikkje sendt på uttale til regionale

styresmakter.

I samband med mindre reguleringsendring for Rossneset i 2010 hadde både Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune motsegn til endringa knytt til forvaltning av strandsone og byggegrense mot sjø. Korrespondanse rundt endringa og motsegna viser regionale styresmakter sin *generelle* vurdering når det gjeld strandsone og byggegrense mot sjø i området, jf. mellom anna brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 31.10.2011:

«Området har store landskaps- og natur/friluftskvalitetar som bør bevarast i stor grad, og ein må difor vere klar på kva og kor mykje fortetting det vert opna opp for i dette området. Etter innsendt vedtak med vilkår til føresegn for fritidsbustader, samt innsendte kart som viser byggegrensa mot sjø, finn Fylkesmannen at vedtaket med ny føresegn for fritidsbustader er god nok til at motsegna kan trekkjast.»

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå byggmester Bjørn R. Kvinge på vegne av eigar av gnr.17 bnr. 120 ved brev av 06.05.2015:

«Nabo har merknad til tre forhold i motteke nabovarsel

- Plassering av tiltaket i plan, gjeld i forhold til at det tar utsikt men også i forhold til estetikk*
- Plassering av tiltaket i høgde, gjeld i forhold til at det tar utsikt men også i forhold til estetikk*
- Estetisk kvalitet i seg sjølv og i forhold til omgjevnad uavhengig av at det tar utsikt frå naboeigedom 17/120»*

Vidare ligg det føre merknad frå byggmester Bjørn R. Kvinge av 04.06.2015 på revidert nabovarsel:

«Har lagt ved bilete av situasjonen før og etter omsøkte tiltak, og forslag til alternativ plassering. Fotomontasjen er ikkje 100% i størrelse men den er ganske nær og viser tydelig konsekvensen av omsøkt plassering av ny hytte.

1. Hytten ligg nære nabo og er stor, den tar det meste av utsikt mot nord-vest, den vegen Bergesen frå si hytte (vinduer terrasse) har utsikt. Justering ved å senke litt slik det er meddelt tidligare vil kanskje gi utsikt til ½ meter meir av himmelen og betrar ikkje utsikta for Bergesen.

2. Det omsøkte tiltaket krev store terrenginngrep og i tillegg må store deler av hytta stå på pælar fordi det ikkje er plass til hytta på den knausen den er planlagt plassert. Dei store terrenginngrepa og plassering på høge pælar kan ikkje godtast av estetiske omsyn.

3. Om hytta i plan skal plasserast der den er vist på kart må den senkast 2 til 2,5 meter, ned på kote 4,5 – 5. Dette vil også medføre for store terrenginngrep til at det er akseptabelt. Alternativ plassering vist i fotomontasje er sirka på kote 6,0 med minimale terrenginngrep.

4. Garstad hevder i nabovarsel at annen plassering for han ikkje er aktuell fordi «hytte da blir liggande ned og skjult i terrenget på en slik måte at all utsikt mot sør og vest vil forsvinne i skog og terreng». Det er gått synfaring i området og alternativ plassering er ikkje «nede og skjult i terreng» slik Garstad hevdar. Hytta kan plasserast sirka på kote 6,0, ein meter lågare en

omsøkt og med god utsikt. Bergesen kan ikkje godta at han skal miste langt meir utsikt enn det Garstad får i tillegg ved å plassere hytta rett framfor stovevindauger til nabo.

Sjølv om Bergesen ikkje kan godta omsøkt plassering er det ikkje meininga å væra vanskeleg eller urimelig. Han ynskjer at Garstad finn ei plassering som gir gode forhold for han men som ikkje øydelegg så mykje for naboen.»

Søkker har kommentert nabomerknaden som følgjer:

Kommentar til merknader fra nabo 17/120

1. Nabo har flere merknader til tiltaket og har i tillegg foreslått alternativ plassering. Det foreligger vedlagt fotodokumentasjon fra nabo Bergesen og det vises til disse. Hyttens størrelse er godt innenfor de begrensninger som er satt i kommuneplanen til Radøy kommune. Utsiktstapet som nabo mener å lide anses å være av så liten grad og ikke utover det som en må kunne forvente ved bygging i et regulert hytteområde. Nabo 17/120 ligger også naturlig høyere i terrenget enn søkers eiendom 17/117.
2. Nabo hevder at det omsøkte tiltaket krever store terrenginngrep og at plassering på pæler ikke kan godtas av estetiske hensyn. Søker kan ikke se at tiltakets planlagte gjennomføringsform bryter med verken estetikk eller bestemmelser i kommune og reguleringsplan. De inngrepene som her må utføres er av minimal og helt nødvendig karakter for å muliggjøre bygging. Til orientering bemerkes det at nabo 17/120 også har bygget sin hytte på tomtens høyeste punkt med støttemur mot øst.

-
3. Nabo hevder at om hytten i plan skal plasseres der den er vist på kart må den senkes 2 til 2,5 meter ned til kote 4,5-5. Nabo informerer om at dette også vil medføre for store terrenginngrep til at det er akseptabelt. Alternativ plassering er foreslått av nabo. Søker kan ikke se at de terrenginngrep som prosjektet medfører, er av slik karakter at alternativ plassering av hytten må eller vil vurderes. Nåværende plassering vil på best mulig måte utnytte det potensialet som tomten besitter. Den foreslåtte alternative plasseringen vil i tillegg medføre et utsiktstap av langt større karakter for nabo 17/121 noe som også tydelig framkommer på fotodokumentasjon tatt av Bergesen. Det er usikkert for søker om nabo 17/120 har tatt dette med i sin betraktning.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr.17 bnr. 121 ved brev av 04.05.2015:

> 1: Kartvedlegg til det utsendte nabovarselet viser IKKE inntegnet tilkomstvei til gnr/bnr 17/117. Eventuell opparbeiding og etablering av tilkomstvei kan, avhengig av hvorledes dette planlegges gjennomført, i seg selv danne grunnlag for innsigelser mot planlagte tiltak på gnr/bnr 17/117. Eksempelvis kan en tilkomstvei like NORDVEST for gnr/bnr 17/121 ved etablering på samme høyde som gnr/bnr 17/121 sitt høyeste punkt komme til å forringe denne eiendommens utsiktsforhold og verdi. Dette fordi en slik vei da vil gi direkte innsyn mot gnr/bnr 17/121 sin primære utsiktsretning (mot NORDVEST).

>

> 2: Ifølge nabovarselets kart- og skissevedlegg skal terrenget heves med fire (4) meter under den planlagte hyttens NORDØSTRE kortsida. Den planlagte hyttens NORDØSTRE kortsida ligger i en avstand på fire (4) meter fra grensen til gnr/bnr 17/121, noe som betyr at terrenghevingen vil gi et fall mot gnr/bnr 17/121 på minimum 45 grader. Dette vil gi det omsøkte tiltaket en uakseptabel overhøyde i kort avstand til gnr/bnr 17/121. En slik kunstig heving av terrenget medfører også at den planlagte hyttens såle vil ligge inntil to (2) meter over gnr/bnr 17/121 sitt høyeste punkt. Det omsøkte tiltaket på gnr/bnr 17/117 er således også i strid Rossnes reguleringsplan pkt 2.2 som sier at nye hytter «... må plasseres lavt i lendet...». Samtidig er det relevant å påpeke at en eventuell terrengheving på gnr/bnr 17/117 nødvendigvis vil medføre behov for en tilsvarende heving av gnr/bnr 17/121 ved etablering av bolig der. Tilsammen synes dette å være en uønsket inngrep i naturen, og i vesentlig konflikt med Rossnes reguleringsplan pkt 2.2.

Søkjer har kommentert nabomerknaden som følger:

Kommentar til merknader fra nabo 17/121

1. Nabo har merknader til opparbeidelse av anleggsveg avhengig av hvor denne legges i terrenget. En midlertidig anleggsveg vil gå fra eksisterende traktorveg og over friområdet, før den fortsetter vider på eiendom 17/117. Søker kan ikke se at dette skal kunne komme til å forringe hverken verdi eller utsiktsforhold til eiendom 17/121.
2. Nabo har merknader til tiltakets plassering i terrenget og mener at dette er stridig med reguleringsplanen for området. Tiltakets plassering på tomten vil på best mulig måte ivareta og utnytte de verdier som tomten besitter. Hytten er allerede plassert lavt i lendet og det er lagt vekt på best mulig terrengtilpassing for å unngå flatplanering og store skjæringer hvilket også samsvarer med bestemmelser i kommuneplan (se under).

2.8.3 Natur, landskap og grønstruktur

Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert frå sjø.

Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjæringer, og utfylling i sjø.

I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.

Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som viser terrenghandsaming og murar.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ha borehol for vatn. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. § 27-1.

Tiltaket skal ha privat avlaupsanlegg. Det er ikkje søkt om utsleppsløye. Eigedomen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. § 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har gangtilkomst får felles parkeringsplass i samsvar med reguleringsplan. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre erklæring av 12.11.2014 frå eigar av gbnr 17/1 for framføring av anleggsveg til eigedomen frå felles vei mot Ospholmneset «*der dette faller seg mest hensiktsmessig i forhold til terrenget*». Vegens skal etter anleggsperioden tilbakeførast til gangveg med 80-100 cm breidde.

Det er ikkje søkt om framføring av mellombels anleggsveg eller permanent gangveg.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan eller reguleringsplan.

Byggegrense mot sjø følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Innafor byggegrense mot sjø er det byggeforbod.

Vidare er byggplassering vist i reguleringsplankart og omtalt i føresegnene til reguleringsplanen § 3.

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 samheng 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.

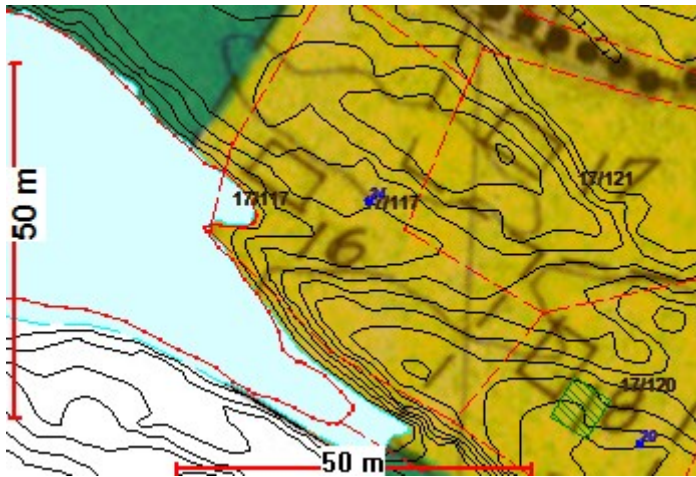
VURDERING

Det er rådmannen sin vurdering at omsøkte plassering kjem i konflikt med byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt 2.5, samt generelle føresegner for natur- og landskapstilpassing i kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.8.3. Det er vidare rådmannen sin vurdering at omsøkte plassering kjem i konflikt med byggplassering vist i reguleringsplankart for Rosneset, med tilhøyrande føresegner § 3.

Tiltaket vil difor ha trong for dispensasjon.

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 friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

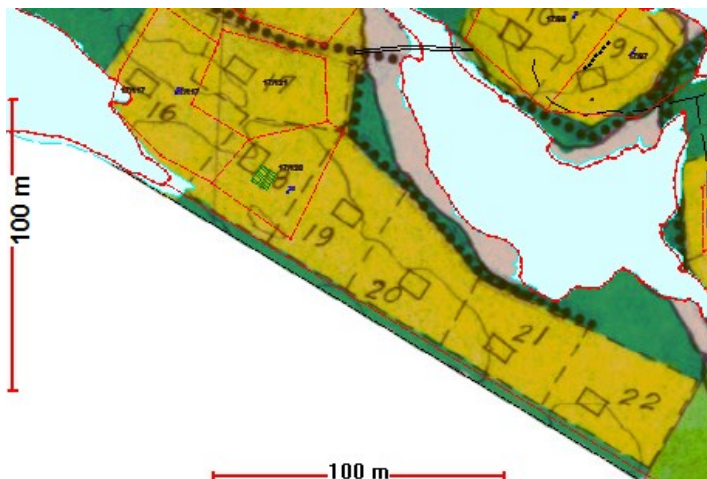
Hovudomsynet bak byggplassering vist i reguleringsplan er terrengtilpassing og landskapsestetikk. Eit kart med meterskoter lagt opp på reguleringsplan viser at det er høgder i terrenget både sør og nord for fritidsbustaden og at bygningen i følge reguleringsplanen er tenkt plassert i terrenget mellom desse.



Omsyn til terreng og landskap gjennom byggplassering er også stadfesta i planbeksrivelsen pkt 2.2:

Det er føresetnaden at dei nye hyttene skal førast opp med omlag same storleik og standard som tidlegare oppførde hytter. Hyttene skal ha mest mogeleg einsarta form og må plasserast lavt i lendet. På den einkilde tomt er sett ned pel. Den skal falla innanfor grunnmuren for hytta. Pelen skal koordinatfestast.

Vidare viser plankartet at byggplassering er gjort med tanke på siktlinjer for øvrige fritidsbustader i området, spesielt tomt 18-22, men også tomt 17:



Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Byggegrense mot sjø, byggplassering i reguleringsplan og landskapsestetikk

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet både bak byggegrense mot sjø i kommuneplan og byggplassering i reguleringsplan vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Fritidsbustaden vert plassert på den høgaste høgda i terrenget og er dårleg terrengetilpassa. Tiltaket krev støttemur og oppfylling av terreng, og er delvis plassert på søyler. Plasseringa får negativ verknad både for landskapsestetikk, fjernverknad og siktliner for naboar.

Plassering på ein høgde i terrenget vil vere i strid med intensjonane i reguleringsplanen og dei generelle føresegnene om natur og landskap i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.8.3.

Vurdering i høve søkjer si grunngeving

- Byggegrense i kommuneplan er trekt vilkårleg mellom eksisterande bygg.
- Eigedomen skrånar bratt mot sjøen og er ikkje egna for ålmenn ferdsle.

Det er riktig som advokat Posner peiker på at byggegrense i kommuneplan for Radøy kommune i hovudsak er trekt i vegglivet for eksisterande bygg, men for denne aktuelle eigedomen er omsynet bak byggegrensa også å hindre byggplassering yttarst på neset og på den høgaste haugen. Det er landskapsomsyn, terrengetilpassing, visuelle kvalitetar og eksponering i frå sjø som er omsynet bak denne vurderinga, ikkje ferdsle og friluftsinnteresser.

- Byggegrensa er inngripande båndlegging av eigedomen og førar til utenleg utnytting av eigedomen. Ca halvparten av eigedomen sitt areal ligg innafør byggegrensen.

Eigedomen har vore omfatta av byggeforbod i strandsone sidan strandplanloven vart vedteke i 1965, og byggplassering i reguleringsplanen er skjedd som ein følgje av det då gjeldande byggeforbodet. Hytteområdet i Rosneset vart lagt ut som hytteområde allereie i generalplan frå 1972, men med krav om regulering. Fylkesmannen i Hordaland påpekte i brev til kommunen av 14.12.72 at heile området felle inn under føresegner om byggeforbod i strandsone etter strandplanlova, og at dispensasjonar ikkje ville verte innvilga. I ein vidare dialog aksepterte fylkesmannen unntak frå strandplanlova med merknad om at «*ved godkjenning av byggemelding må bygningsrådet setje strenge krav til plassering og utforming av bygningane*». I den vidare reguleringsplanprosessen var fylkesmannen sin merknad førande for plassering av bygningane i plankartet, kravet i føresegnene § 3 og krav om terrengetilpassing i planbeskrivelsen pkt. 2.2.

Føresegner om byggeforbod i strandsone vart endra i plan- og bygningslova 2008 med verknad frå 01.07.2009. Plan- og bygningslova 2008 § 1-8 er ein innstramming av byggeforbod i strandsone. Plan- og bygningslova § 1-8 legg opp til at kommunane skal gjere ein fornya vurdering av regulerte områder i strandsone, slik det er gjort i Radøy kommune ved innføring av byggegrense mot sjø på kommuneplannivå.

Det er etter dette rådmannen sin vurdering at eigedomen allereie vart underlagt strenge restriksjonar gjennom gjeldande reguleringsplan, tidlegare lovgiving og plan- og bygningslova § 1-

8. Innføring av byggegrense i kommuneplan for Radøy kommune har ikkje vesentleg endra dette.

Rådmannen ser likevel at det kan vere tenleg å justere byggegrensa noko i høve byggplassering i reguleringsplan, jf. nedanfor.

- Plassering innafor byggegrense vil føre til at *«hytten vil ligge ned og skjult i terrenget på en slik måte all utsikt mot sør og vest vil forsvinn i skog og terreng.»*

Det er nettopp ein slik plassering ned og skjult i terrenget byggplasseringa i reguleringsplan er meint å ivareta, jf. også planbeskrivelsen pkt.2.2 og merknad frå Fylkesmannen i Hordaland frå 1972.

Siktliner som vert råka av vegetasjon/skog må løysast gjennom hogst, ikkje gjennom å heve bygningane i terrenget.

- Det er ingen omsyn som taler for handheving av byggegrensa.

Rådmannen er ikkje samd i søkjer sin vurdering på dette punktet. Både omsynet til terreng, landskapsestetikk og fjernverkand taler for å handheve byggegrensa. Dette er alle omsyn som ligg innafor dei omsyn byggeforbod i strandsone skal ivareta.

Ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø og byggplassering i reguleringsplan, saman med samtykke for plassering 0,5 meter frå grense i sør mot gbnr 17/1, opnar samstundes for plassering i høve grensa mot gbnr 17/120 med plan- og bygningslova sin minsteavstand på 4 meter. Plassering i samsvar med byggplassering i reguleringsplan gjev ein avstand på 30 meter. Det har ikkje vore intensjonen i reguleringsplanen for Rosneset at fritidsbustadene skal kunne plasserast så tett. Omsynet til området sin «frittliggjande» karakter og føreseielege tilhøve for naboar tilseier såleis også at byggegrense og byggplassering vert handheva.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på konsekvensane for terreng og landskap, føreseielege tilhøve for naboar og faren for presedens.

Det er ikkje plassering nærmare strandlina som gjev dei største ulempene i denne saka, men at tiltaket vert plassert på den høgaste høgda i terrenget. Byggplassering vist i reguleringsplan tek omsyn til at det er høgdar i terrenget både nord og sør på eigedomen, og fritidsbustaden er plassert i terrenget mellom desse, lavt i lende, i samsvar med planbeskrivelsen pkt. 2.2.

Byggegrense mot sjø i kommuneplanen er også sett med tanke på å unngå høgda i sør.

Det er rådmannen sin vurdering at tenleg plassering av fritidsbustaden kan løysast med mindre avvik frå byggegrense mot sjø og byggplassering i reguleringsplan, og såleis med mindre konsekvens for terreng/landskap og naboar. Rådmannen ser at byggegrensa i kommuneplanen er satt utan at det er teke godt nok omsyn til byggplassering i reguleringsplan og at det difor kan vere riktig å justere byggegrensa noko. Ein slik justering krev ny situasjonsplan og nye snitt, og rådmannen finn difor ikkje å kunne ta stilling til ein justering i denne saka. Kommunen har vore i tett dialog med søkjer og rådd til endra plassering, men søkjer ynskja at saka vart handsam som den ligg føre.

Rådmannen vurderer det vidare som ein ulempe at ein plassering ut over byggegrensa og i strid med byggplassering i reguleringsplan opnar for plassering 4 meter frå nabogrense mot gbnr 17/120. Plasseringa vil gje ein redusert avstand mellom fritidsbustadene på 26 meter. Dette har ikkje vore

intensjonen i planen, og ligg utanfor det eigar av gbnr 17/120 kunne forvente i eit regulert felt.

Det ligg ikkje føre særskilte omsyn i denne saka som tilseier at byggegrense og byggplassering skal setjast til side. Ein dispensasjon vil såleis kunne føre til presedens for liknande saker i Rossneset og i Radøy kommune.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø og byggplassering i reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Vurdering av nabomerknad

Det er rådmannen sin vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon når det gjeld plassering ikkje er oppfylt. Rådmannen går difor ikkje inn i ein særskilt vurdering av nabomerknadene.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø/byggplassering i reguleringsplan som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 053/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø/byggplassering i reguleringsplan som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4.

Vedlegg:

Gbnr 17-117

Terreng profil (2)

Situasjon (2)

Naboanmerkning

Komentar til naboanmerkning

Byggesak Gbnr 17/117 Rossnes - Fritidsbustad - Merknad til nabovarsel

Rusåne_Tegni_d672 plan

Rusåne_Tegni_d672 fasader og snit

IMG_0590