

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
17/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	14/140	

Byggesak Gbnr 36/17 Sætre - garasje - dispensasjon frå arealføremål

Forslag til vedtak:

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

1. Garasjen kan ha ein storleik av inn til 25 kvm BRA.
2. Det skal ikkje være målbart areal på loftet.
3. Det skal ikkje førast opp knevegger på loftet.
4. Garasjen/boden skal ha tilsvarande takvinkel som eksisterande fritidsbustad.
5. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.
6. Bruk av garasjen/boden til parkering vil krevje at det ligg føre godkjent tilkomst og avkjørsle.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Saka vert sendt regionale mynde for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 17/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

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

1. Garasjen kan ha ein storleik av inn til 25 kvm BRA.
2. Det skal ikkje være målbart areal på loftet.
3. Det skal ikkje førast opp knevegger på loftet.
4. Garasjen/boden skal ha tilsvarande takvinkel som eksisterande fritidsbustad.

5. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.
6. Bruk av garasjen/boden til parkering vil krevje at det ligg føre godkjent tilkomst og avkjørsle.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Saka vert sendt regionale mynde for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje til eksisterande fritidsbustad på Sætre.

Dispensasjon

Tiltakshavar har den 29.01.2014 søkt dispensasjon frå arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune.

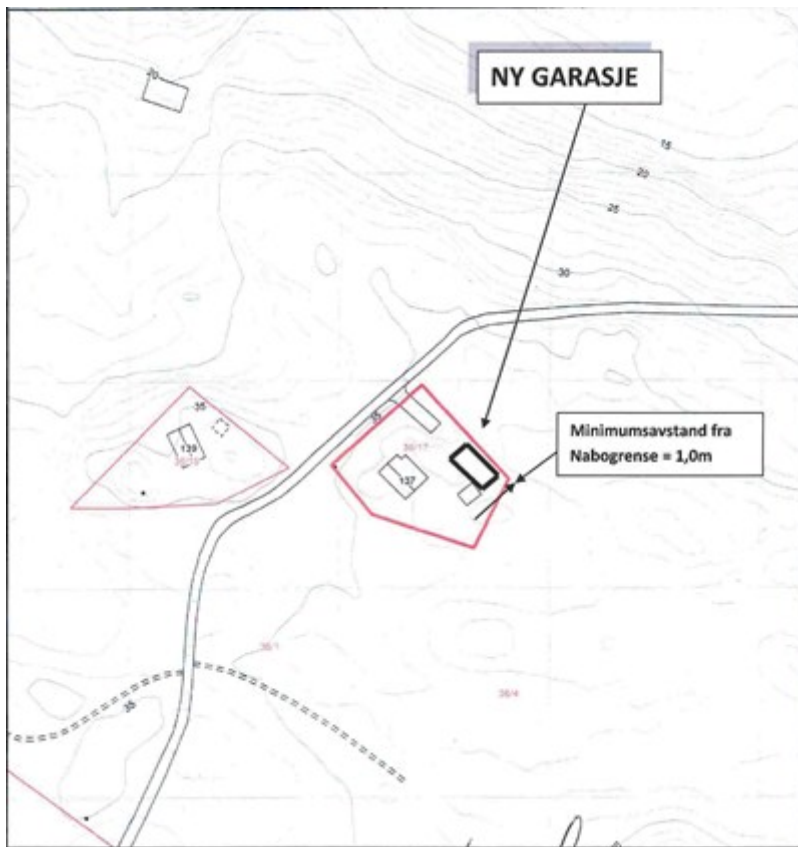
Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er grunngjeven med at tiltakshavar ynskjer å ha ein garasje som kan nyttast til lagring av reiskap, fiskeutstyr, båt og lignande, samt at eigedommen vil verte ryddigare.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Garasjen er opplyst å vere 63 kvm (7x9 m). Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 1 meter. Det ligg føre nabofråsegn frå eigar av gbnr. 36/1 og 4 for plassering nærmere nabogrense enn 4 meter.

Det ligg føre fasadeteikningar, og situasjonsplan som viser plassering.



Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 11.01.2014. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Uttale frå annan mynde

Rådmannen legg til grunn at tiltaka etter si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Søknaden har ikkje vore sendt på høyring til andre regionale styresmakter.

Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eigedomen er på 914 kvm og er bygd med fritidsbustad på 51 kvm. Fritidsbustaden er godkjent oppført i 1969 med eit areal på 44 kvm.

Situasjonsplanen viser eit mindre bygg/tiltak på eigedomen. Bygningsstyresmakta har ikkje opplysningar om dette bygget i sine arkiv.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Tilkomst

Tilkomst til eigedomen er i søknad frå 1969 opplyst å vere via privat veg/gardsvei.

Situasjonplanen viser avkjørsle til gardsveg og intern veg på eigedomen.

Bygningsstyresmakta har ikkje dokumentasjon i sitt arkiv som viser at eigedomen har godkjent køyrbar tilkomst og avkjørsle. Det ligg ikkje føre opplysningar om og eventuelt når avkjørsle er etablert.



Lovgrunnlag:

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

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 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 og byggjeforbodet i strandsone 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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf pbl § 19-2. Vilkårene må liggje innafør rammen 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 kompenserar 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 (landbruk, natur og friluftsliv). Det er byggeforbod i området med unntak av tiltak knytt til landbruket. Tiltaket ligg ikkje innafør 100 metersbeltet langs sjø.

Vurderingstema 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 garasje.

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 formål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er difor bortfalt. Det er aktivt jordbruksareal i område. Eigedomen er etablert med andre tiltak. Det nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Eigedomen ligg i eit område som er spredtbygd. Det er delte i frå to fritidseigedomar frå bruket. Forutan den andre fritidsbustaden, er næraste nabo fabrikkbygget til Natre Manger AS og Sætre grendahus.

Omsøkt tiltak ligg i tunet til fritidsbustaden og 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 uvida.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket.

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 garasje/bod til lagring 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.

Omsøkt tiltak råker ikkje ålmenta sine interesser ytterlegare. Garasjen er plassert nord-aust for eksisterande fritidsbustad og mot eit tett skogsområde. Nærleiken til industribygget tilseier at landskapsomsyna i område allereie til ein viss grad er råka.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. For dei tilfellane der arealformål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, kan det likevel vere kurrant å gje dispensasjon.

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 samanheng i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Vurderinga av kva som er mindre tiltak vert knytt opp i mot plan- og bygningslova § 20-2 og 20-3, eigedomen og området sin karakter og omfanget av eksisterande bygg på eigedomen.

Garasje er i utgangspunktet eit framadelement på ein fritidseigedom i LNF område. Radøy kommune har ein restriktiv line når det gjeld dispensasjon til garasje på fritidsbustader i LNF områder, jf HPLT sak 090/13:

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

Det er her søkt om ein garasje på 63 kvm. Teikningar viser ikkje bruksareal på loft, i og med at hanebjelka er senka noko i høve innvendig møne, men det vil likevel vere eit nyttbart areal på loftet. Det er vist vindaug i gavl, takvindu og vindaug i sidedør. Garasjen fremstår som overdimensjonert i høve eksisterande fritidsbustad som er i ein høgde og på ca 50 kvm. Dei visuelle kvalitetane for eigedomen vil verte råka av tiltaket.

Det må leggjast vekt på at eigedomen ligg i eit område som allereie er noko visuelt råka av kringliggjande tiltak. Området fremstår likevel som eit landbruks- og naturområde med ope landskap. Garasjen bryt klårt med forvaltningspraksis i Radøy kommune når det gjeld garasje/bod til eksisterande fritidsbustader i LNF område, på grunn av sin storleik og utforming. Omsynet til søkjar sin trong for oppbevaring kan ikkje vektas tyngre.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon til garasjen som omsøkt ikkje er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

For ein mindre garasje/bod er det rådmannen sin vurdering at fordelane er klårt større enn ulempene. Ein mindre garasje vil i midre grad råke eigedomen estetisk og vil vere langt mindre eksponert i landskapet. Ein mindre garasje vil samstundes vere meir i samsvar med forvaltningspraksis for Radøy kommune. Søkjer sin tong for ekstra lagringsplass, som følgje av at eksisterande fritidsbustad er liten, vil da kunne tilleggjast større vekt. Tilrettelegging for noko langringsplass på ein fritidseigedom er teneleg av omsyn til å halde eigedomen i ryddig stand.

Søkjar sin trong for lagringsplass på ein fritidseigedom bør kunne dekkast av ein mindre bod/garasje.

Reduksjon i storleik vil liggje innafør det bygningsstyresmakta skal ta stilling til i denne saka.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon til ein mindre garasje/bod er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering. Rådmannen har i denne vurderinga lagt avgjerande vekt på Radøy kommune sin forvaltningspraksis, og at ein viss utvikling av ein lovleg etablert eigedom er i samsvar med normal rettskjensle og samanheng i lovverket.

Råmannen vil presisere at det er naudsynt med lovleg tilkomst og avkjørsle om garasjen/boden skal

nyttast til parkering.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern at naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsbanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Teikningar

Situasjonskart