

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
026/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/910	17/7248

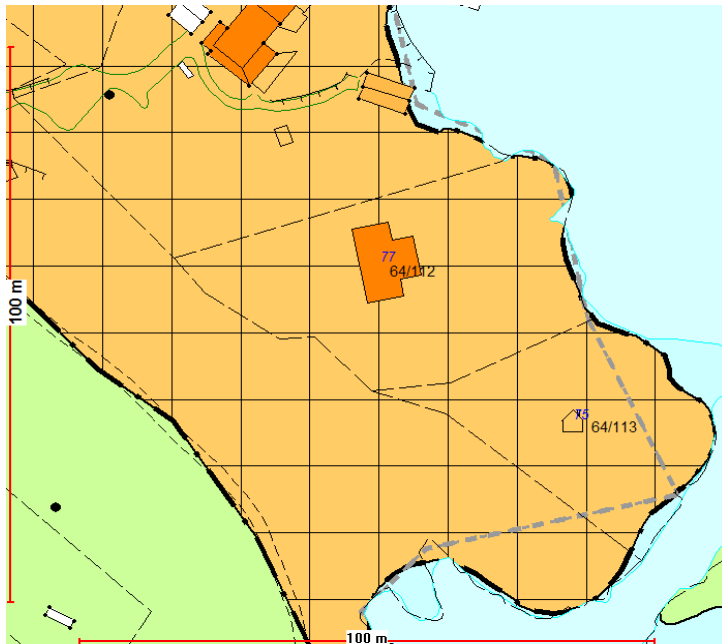
Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og frå plankrav

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av naust på ca. 40 kvm BRA og ein høgde på ca. 4,3 meter.

Planstatus



Eigedomen ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål fritidsbustad. Eigedomen er ikkje regulert og det er plankrav på området.

Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 m/byggegrense mot sjø

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål og frå plankrav.

Naustet kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon:

Plankravet

Plankravet skal sikre at bruk av arealar, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivare tatt.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag.

For det første vil oppføring av en naust ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivare tatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at det feltet er bygd ut med flere hytter og naust. Infrastruktur er allerede på plass.

Av andre argument kan vi vise til at eiendommen ikke ligger på areal som behøves til andre formål, eksempelvis næring, offentlige formål, allmenntilgode formål eller grønne formål.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteresse være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Arealformål

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Tomten er avsatt til fritidsbebyggelse. Det omsøkte tiltaket passer godt inn i denne rammen. Ved å tillate naustet vil utnyttelsen av hytten bli enda bedre og mer variert. Eiendommen vil favne flere interesser; både de som ønsker fint turterreng og opplevelser i skog og mark, samt de som ønsker å dyrke maritimt liv. Ettersom tomten ellers er bebygd i tråd med formålet, vil ikke naustet legge press på eksisterende infrastruktur eller skape et annet miljø i området enn forutsatt i plan. Tiltaket kan nærmest anses for å være fullt ut i samsvar med arealplanens intensjon da interessene bak tiltakene ofte er de samme; nemlig å dra nytte av båt- og friluftsliv.

Vi ser ingen større ulemper ved å tillate dette. I tillegg til ovennevnte argumenter, mener vi at naustet fører til økt bruk og positiv utnyttelse av strandsonen. Det vil fortsatt være mer en god nok plass for publikum til ellers å nyttiggjøre seg strandlivets goder. Et enkelt naust vil ikke føre til endringer i så måte.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.05.2017.

Situasjonsplanen viser ikkje terrenginngrep, men teikningar/snitt viser planering og skjering. Omfanget av planeringa og utsprening/skjering går ikkje fram av søkanden. Naustet er i teikningar/snitt vist utan opptrekk, kai, lunnar eller liknande tiltak.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 09.05.17. Det har ikkje kome uttale i saka innan fristen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Nabofråsegn

Det ligg føre erklæring frå eigar av gnr 64 bnr 113 datert 25.04.2017 kor eigar samtykker til at eigar av gnr 64 bnr 112 kan plassere naustet inntil 0 meter i frå nabogrensa. Det er i søknaden opplyst at tiltaket vert plassert 1 meter frå nabogrensa.

Bygningsstatus

Eigedomen er i følgje matrikkelen bygd med fritidsbustad på ca. 97,6 m². Det er gjeve byggeløyve til fritidsbustaden i sak 148/2015 datert 02.07.2015.

Plassering

Plassering av naustet er vist i situasjonsplan motteke 02.05.17:

Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje leggjast inn vatn og avlaup i naustet.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Naustet er tilgjengeleg via vegen til fritidsbustaden og gangtilkomst over eiga eigedom. Det er parkering på eigedomen.

Foto



Ortofoto 2015

LOVGRUNNLAG:

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

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 innafør 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:

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet fritidsbustad og krev dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå plankrav etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Naustet kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø.

Eigedomen er ein bygd fritidseigedom. Fritidsbustaden er nyleg oppført. Fritidsbustaden er i tråd med arealføremålet, men det var også ved oppføring av denne naudsynt med dispensasjon frå plankrav.

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

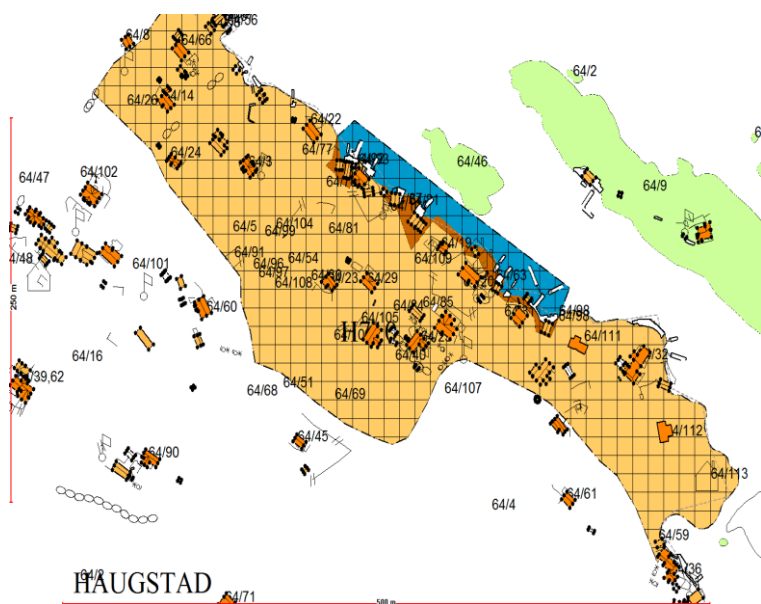
Omsyna bak arealføremålet fritidsbustad er i hovudsak å leggje til rette områder for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og fellesareal. Arealplanlegging gjev føreseielege tilhøve for kva bruk som er aktuelt for det einskilde areal.

Arealføremålet fritidsbustad er eit byggeområdet og eit naust skil seg kanskje ikkje vesentleg frå andre bygningar som kunne vore ført opp i samsvar med arealføremålet. Eigedomen er bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. Eit naust vil nok også verte oppfatta som ein naturleg del av fritidseigedomen og innafør det som andre grunneigarar i område forventar. Isolert sett vil difor ikkje arealføremålet verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Omsyna bak plankrav er å sikre at bruk av areal og utbygging av eigedomar vert vurdert heilskapleg og overordna, og at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Det er rådmannen sin vurdering at naustet er i ein sær anna stilling enn fritidsbustaden når det gjeld vurdering av dispensasjon frå plankrav.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon frå plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.



Det er i hytteområdet Haugstad i kommuneplanen sett av særskilte område til naust og småbåtanlegg. Dette talar i mot at kommunen har ynskja å opne for nye naust i andre deler av området innafor arealføremål fritidsbustad.

Det er i kommuneplanen satt byggegrense mot sjø. Denne er samanfallande med strandlina og kan forståast som at den opnar for oppføring av bygningstiltak heilt i strandlina. Byggegrensa som er sett i kommuneplanen må imidlertid sjåast i samheng med at det er plankrav på området og at kommunen ved godkjenning av kommuneplanen føresatt at ein seinare detaljplan skulle avklare detaljane.

Haugstad er eit etter kvart tett utbygd hytteområde og omsynet til ålmenta, ferdsel i området og tilkomst til sjø er i liten grad teke i vare. Når det ikkje er utarbeidd detaljplan for området har det ikkje vore høve til å sikre områder for ålmenta og ålmenn bruk av strandlina.

Eit naust er i utgangspunktet eit uthus og plassert i eit naustområde vil eit naust ikkje hindre ålmenta si ferdsla. Oppføring av eit naust på ein fritidseigedom vil der i mot utvide den privatiserte sona kring fritidsbustaden heilt ned i strandlina.

Eigedomen gbnr 64/112 ligg heilt sør i hytteområdet på Haugstad. Strandlina nord for eigedomen er relativt nedbygd, medan området frå eigedomen og sørover i hovudsak er ubygd natur. Ortofoto viser at det ligg ein flytebyggje utanfor eigedomen, men kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon på denne i sitt arkiv. Eigedomen ligg som ein av tre eigedomar på eit nes og strandlina rundt neset heng landskapsmessig naturleg saman med vika innafor. Naustet vil bryte ein ubygd strandline og få landskapsverknad frå sjø.

Det er rådmannen si vurdering at strandsoneverdiane, her under landskapsverknaden av bygningstiltak, ikkje kan sikrast gjennom ein dispensasjonssak og at beslutningsgrunnlaget ikkje er godt nok til å tillate oppføring av naust i strid med arealføremål. Gjennom ein planprosess vil kommunen heilskapleg kunne vurdere bruken av strandlina og sikre tilkomst, grønne areal for ålmenta, landskapskvalitetar mm. Det er vidare rådmannen sin vurdering at omsynet til medverknad

og offentlegheit ikkje er teke i vare gjennom nabovarsling.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka. Rådmannen går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper når det gjeld dispensasjon frå plankrav.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet fritidsbustad ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka, men at fordelane ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på faren for presedens.

Det er sidan den nye plan- og bygningslova tredde i kraft i 2009 ikkje gjeve løyve til oppføring av naust på dispensasjon frå arealføremål i Radøy kommune. Rådmannen viser mellom anna til søknad om oppføring av naust på gbnr 24/297 på Bø der Fylkesmannen i Sogn og Fjordande oppheva kommunen sitt dispensasjonsvedtak med følgjande grunngjeving:

Begrunnelsen for å søke om dispensasjon, samt begrunnelsen for å gi dispensasjon i denne saken er generell, og kan sannsynligvis gjøres gjeldende for andre eiendommer i kommunen. Dette kan føre til uheldige presedensvirkninger. Området er utbygget med boliger, men dispensasjon i denne saka kan føre til at kommunen må åpne for bygging av naust i andre eksisterende boligområder.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordande sin vurdering i saka på Bø vil være relevant i saka på Haugstad. Radøy kommune har mange områder som har arealføremål bustad og fritidsbustad heilt i strandlina. Det er ingenting i saka på Haugstad som gjer at saka står i ein særstilling i høve andre saker. Ein dispensasjon vil difor skape presedens for framtidige saker.

Ein dispensasjon vil undergrave plan som styringsverktøy, og vil gjere det vanskeleg å oppnå lik handsaming av like saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad og frå plankrav ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak 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 og www.artsdatabanken.no.

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

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 02.05.2017 og handsama 21.05.2017. Sakshandsamingstida har vore 7 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 026/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Edgar Grindheim (AP) peika på at det er bygt treplattung ut i sjøen og gjort andre moglege ulovlege tiltak i strandsona, utan at det er søkt om dette. Han meiner difor utvalet ikkje kan seia ja til at det vert sett opp bygg på same plassen.

Leif Taule (SP) meiner utvalet ikkje må blanda dei to sakene, og ser ingen problem med å godkjenna naustet.

Leiar teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland, gjorde merksam på at eit ja til dette tiltaket, vil skapa presedens i andre tilsvarande saker. Ho peika på at dette tiltaket vil vera i strid med kommuneplanen og at det bryt med ein praksis i handsaminga av slike saker frå 2009.

Utvalsleiar Christel Villanger Håland ønskjer å gje dispensasjon for oppføring av naust. Naustet vil ikkje vera til hinder for allmenta.

Ho peikar vidare på at naustet må reisast innanfor det planerte området og dei murar som er i bakkant, og ingen tiltak i sjø - utfrå byggegrense i gjeldande kommuneplan. Villanger Håland legg også vekt på at det ikkje vil medføra store terrengmessige inngrep. Ho peika på at dei fleste hytter i området har naust.

Villanger Håland sette fram følgjande endringsframlegg:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust på 64/112 på følgjande vilkår:

1. Naustet må reisast innanfor det allereie planerte området og dei murar som er ført opp i bakkant.
2. Det kan ikkje gjerast tiltak i sjø, jf. byggegrense og føresegner i gjeldande kommuneplan.

Grunngjevinga for vedtaket er at allmenta sin tilkomst vert ikkje skadelidande. Naustet vil ikkje vera til hinder for allmenta. Det krevst ikkje store terrengmessige inngrep. Dei fleste andre hytter i området har naust.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova paragraf 19-2, jf. 11-6, samt naturmangfaldslova paragraf 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutvalet vedtok Christel Villanger Håland sitt endringsframlegg mot ei røyst. Edgar Grindheim (AP) røysta for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust på 64/112 på følgjande vilkår:

1. Naustet må reisast innanfor det allereie planerte området og dei murar som er ført opp i bakkant.
2. Det kan ikkje gjerast tiltak i sjø, jf. byggegrense og føresegner i gjeldande kommuneplan.

Grunngjevinga for vedtaket er at allmenta sin tilkomst vert ikkje skadelidande. Naustet vil ikkje vera til hinder for allmenta. Det krevst ikkje store terrengmessige inngrep. Dei fleste andre hytter i området har naust.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova paragraf 19-2, jf. 11-6, samt naturmangfaldslova paragraf 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Teikningar