

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
044/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1281	14/6045

Dispensasjonssak Gbnr 68/35 Askeland - fritidsbustad - tilbygg til anneks - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg til anneks.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Søkjjar er Straume Byggkompetanse AS på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringsselskap. Noverande heimelshavar til eigedomen, Espen Gjeldsvik, har signert søknaden.

Tiltak

Saken gjelder søknad om legalisering av tiltak som tidlegare er utført på eigedomen:

- 2 Terrasser ved hytte og anneks
- 3 Trapper på eigedomen
- Kai
- Frittstående gjerde/rekkverk
- Tilbygg til anneks

Det er søkt om åtte tiltak i ein søknad. Kvart tiltak må vurderast særskilt og vurderingane vil verte ulike for det einskilde tiltak. Rådmannen finn det tenleg å handsama søknaden som tre saker. Terrasser med tilhøyrande trapper, samt frittstående rekkverk vert handsama som ein søknad, kai og trapp ved kai vert handsama som ein søknad og tilbygg til anneks vert handsama som ein søknad.

I det følgjande vert tilbygg til anneks handsama.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Eigedomen ligg i tillegg innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i frå arealformålet LNF etter kommuneplan for Radøy kommune og i frå byggjeforbodet i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Søknaden er i hovudsak grunngjeve i at Radøy kommune ikkje er pressområde etter "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen".

Søknaden som gjeld anneks er forøvrig grunngjeve som følgjer:

"Undertegnede kan ikke se at tiltaket vil ha noen negativ på/innvirkning på allmenne interesser. Tiltaket er godt tilpasset i omgivelsene, og alternative plasseringer er ikke aktuelt/mulig. Påbygg av bad kan vurderes som et nødvendig tiltak i en fornuftig samfunnsutvikling. Eiendommen vurderes å ha liten tilgjengelighet for allmennheten, samtidig som det ikke vil påvirke allerede etablerte stier på området. Tiltaket vurderes å ha liten eller ingen innvirkning på reiselivet i området. Videre ligger fritidseiendommen relativt langt vekk fra annen bebyggelsen, og omkringliggende terreng gjør ferdsel i strandsonen på gjeldende eiendom til vanskelig/lite sannsynlig. Dette da fjellet mot sjøen her er bratt og lite egnet/umulig for å gå på."

Det er vidare vist til Kommuneplan for Radøy kommune (pkt. 3.4 nr 5) som gjeld bygningar knytt til stadbunden primærnæring: "Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet."

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad datert 16.04.2014.

Areal eksisterande bebyggelse er opplyst å vere 96 kvm BYA og areal ny bebyggelse er opplyst å vere 163 kvm BYA. Tal for BRA er ikkje opplyst.

Eksisterande anneks er i følgje målsett teikning på ca. 13,5 kvm. Tilbygg til annekset er på ca. 5,7 kvm. Høgde er ca. 2,7 meter.

Når det gjelder annekset legger søkjar til grunn at dette er lovleg oppført og at det difor bare er tilbygget det skal søkjast dispensasjon og byggjeløyve for:

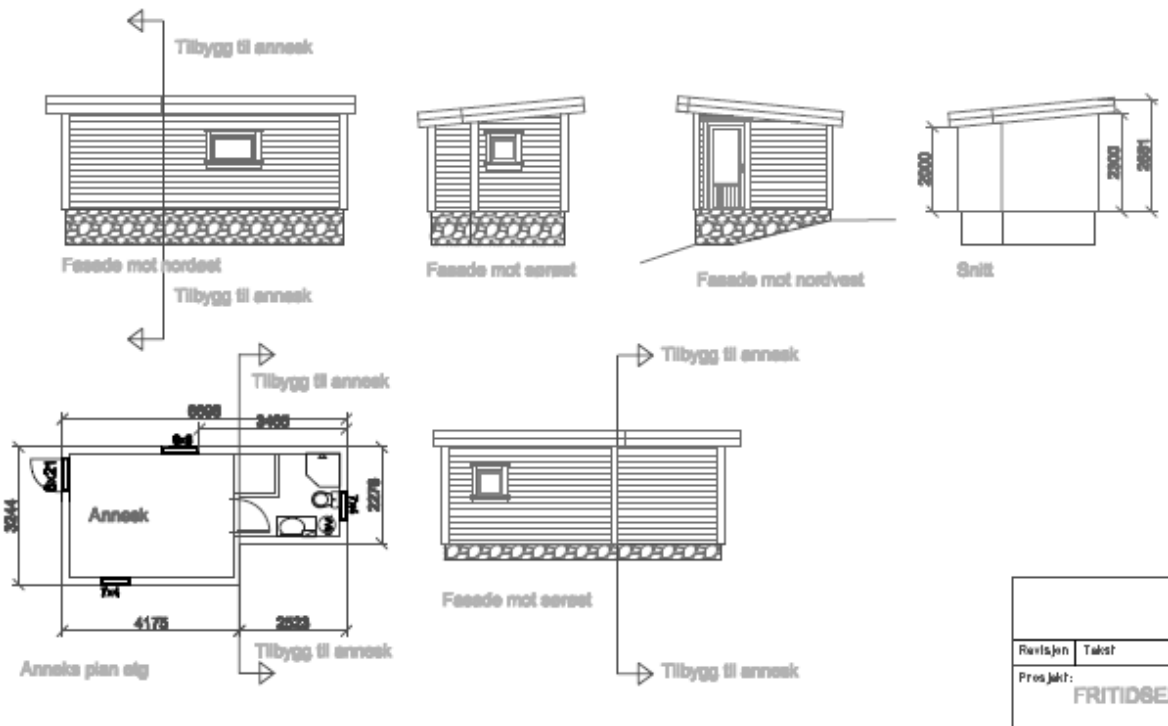
"Skuret er oppført i 1964, har vi fått opplyst."

I og med at skuret/annekset er oppført før 1965, kan ikke undertegnede se at den er oppført ulovlig. Da dette slik undertegnede ser det, er oppført før både Lov om planlegging i strandområder og fjellområder av 10. desember 1971 og (den første landsdekkende) Bygningsloven av 1965. Slik undertegnede ser det blir det ikke riktig fra kommunen sin side og legge til grunn at skuret/annekset er ulovlig oppbygd og må søkes legalisert. Dette hjemles i at det ikke foreligger dispensasjon fra "dågjeldande strandplanlov".

Tilbygget på annekset derimot er utført ulovlig, da det ikke er byggesøkt. I tillegg må det søkes om dispensasjon fra PBL 1-8. "Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag."

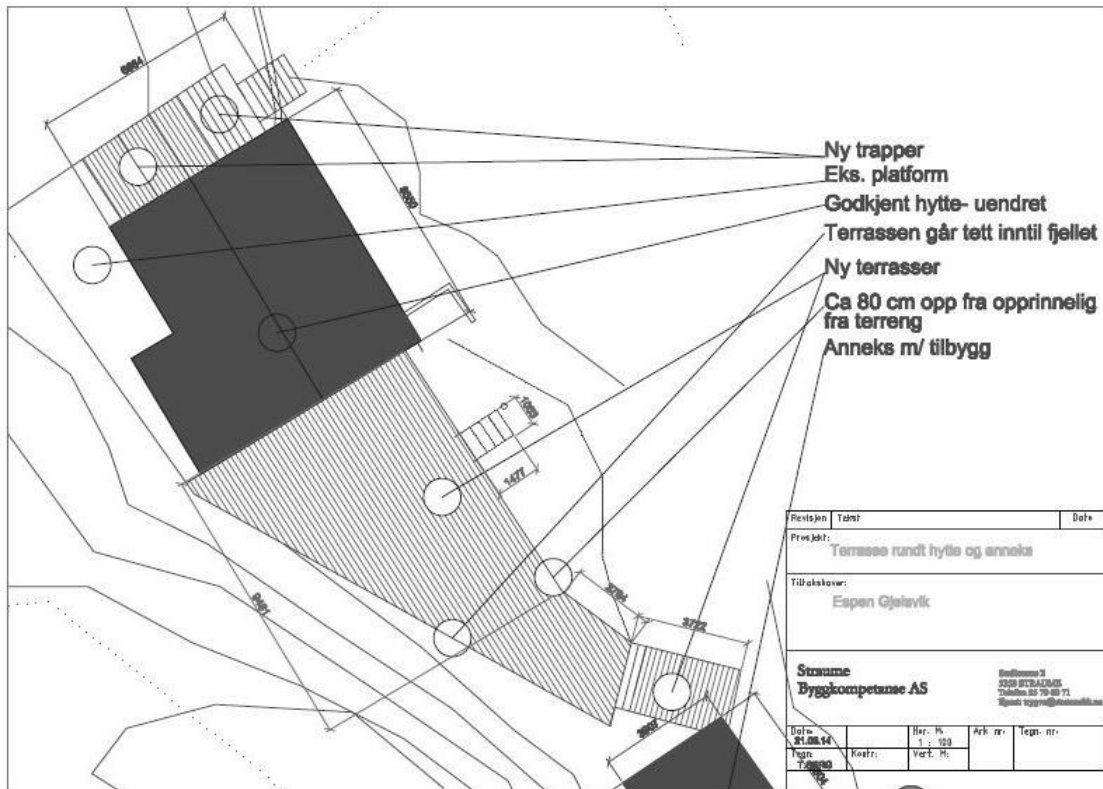
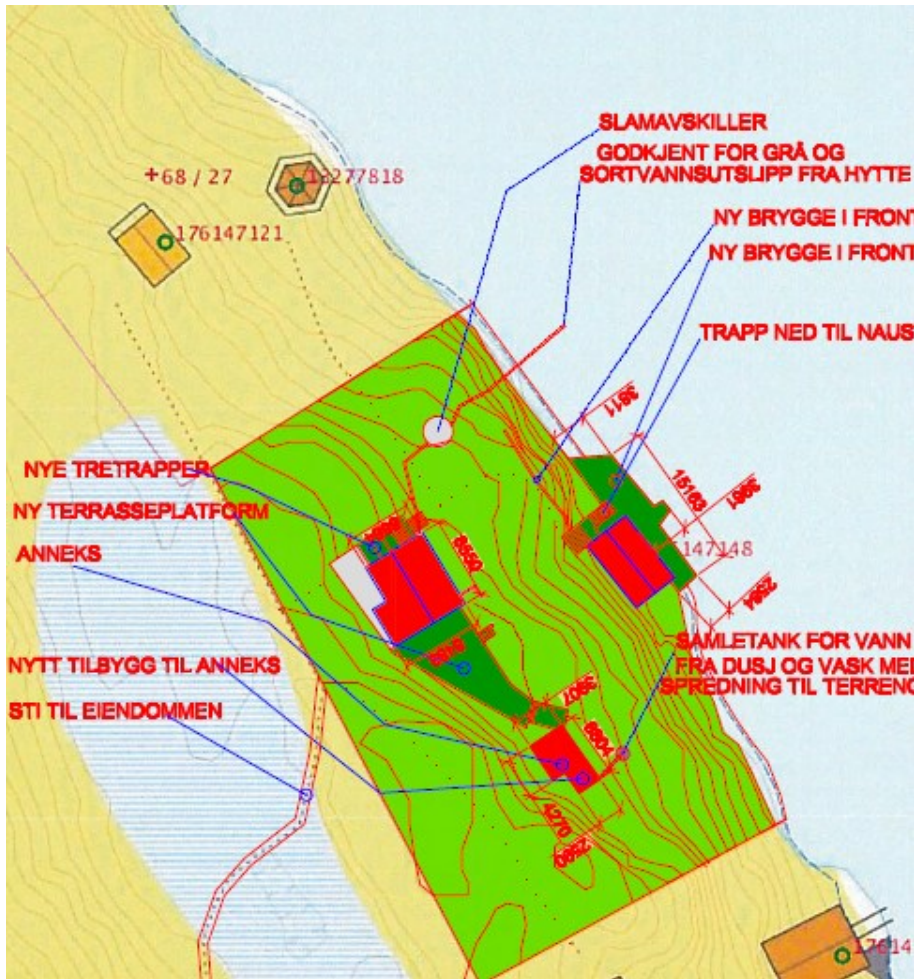
Hvorvidt denne bygning skal kalles Anneks eller skur vurderes videre under: I og med at denne bygning er oppført før nasjonal bygningslov ble innført 1965, var det heller ikke krav til hvordan man skulle oppføre en bygning, samt at det heller ikke var krav til en søknad. Av den grunn kunne tiltakshaver/byggherre faktiske ønske være den at bygning skulle være et anneks som man kunne overnatte i."

Teikningar for anneks m/tilbygg:



Plassering

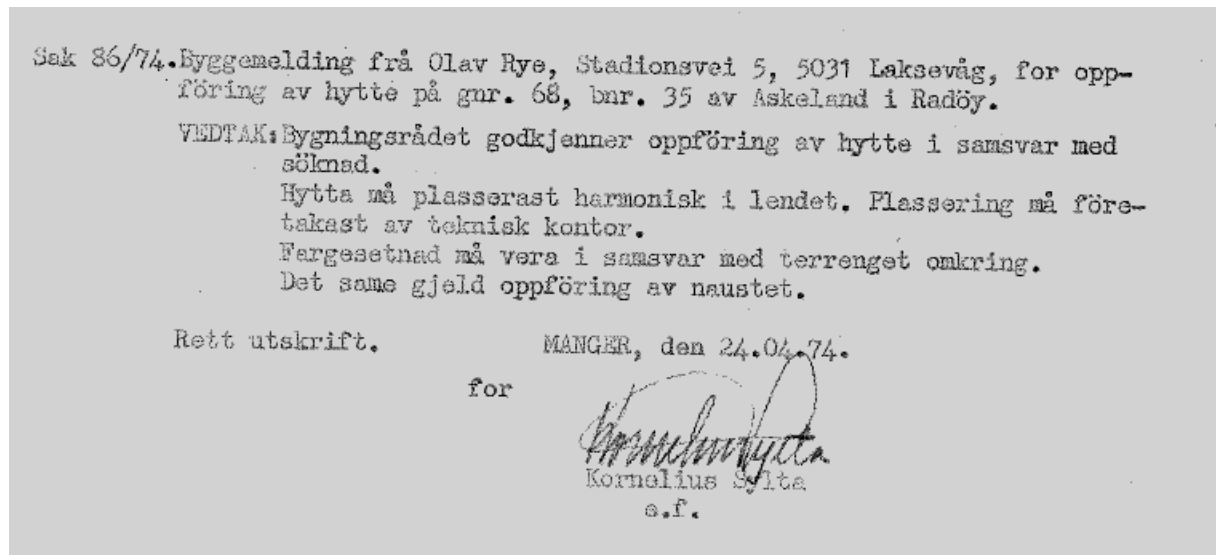
Plassering av tiltaka er vist i kart og i situasjonsplaner datert 21.03.14:



Revisjon	Tilrett	Dato
Prosjekt: Terrasse rundt hytte og anneks		
Tilbakelever: Espen Gjellevik		
Selskapsnavn Byggkompetanse AS		Bedriftens ID 5209 07624205 Tilførsel 03 10 00 21 Spørsmål: bygg@byggkompetanse.no
Dato: 21.08.16	Rev. nr. 1	Ark. nr. 1
Oppn. Tillegg	Konstr. Verk. nr.	Tegn. nr.

Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eiegenomen

Det er den 14.06.1973 gjeve dispensasjon frå strandplanlova for oppføring av fritidsbustad og naust på eiegenomen. Naustet er ført opp i perioden 1964-1967. Fritidsbustaden er godkjent oppført med eit areal på ca. 32 kvm. Det ligg føre byggjeløyve for fritidsbustaden frå 24.04.1974:



Det er i søknaden som gjeld fritidsbustad og naust frå 1972 opplyst at det er eit skur på 4x3 meter på eiegenomen som er oppført i 1964 med «stender, asfalhuntonitt, kister med forhundningspapp og eternittplater på veggene.»

Radøy kommune har ikkje byggesaksdokumentasjon på følgjande tiltak:

- Anneks - korkje på opphavleg oppføring, endring til rom for varig opphald eller tilbygg
- Kai
- Trapper
- Terrasser
- Utføring av avlaupsanlegg

Vatn og avlaup

Det ligg per d.d ikkje føre gyldig utsleppsløyve korkje for fritidsbustaden eller for annekset, og utslepp er å sjå som ulovleg etablert.

Det er i søknaden opplyst at kloakk og gråvatn går rett i terrenget:

“Pr i dag slippes sortvann og gråvann rett ut i en spredegrøft, men det planlegges å etableres forbrenningstoalett slik utslipp som sortvann samt deler av gråvann opphører. Ut i fra terrenget fra hytte til anneks, er det vanskelig å få til en rørføring som ligger med fall samt forsvarlig isolert, sett ut i fra at det ikke er offentlig strømnnett til eiendommen der man kan etablere pumpe. I og med at det ikke er plass til dusj i hovedhytten for etablering av dusjområde, søkes det om å etablere samletank med spredegrøfter ut på eiendommen fra annekset. Dermed er det kun vann fra dusjingen som

slipper i terrenget.”

Det ligg føre utsleppsløyve av 06.09.2010 for utslepp av gråvatn. Utsleppsløyve er opphøyra ved at det ligg føre nytt utsleppsløyva av 18.03.2011. Utsleppsløyve frå 2011 gjeld for utslepp av kloakk og gråvatn via 4 m³ slamavskiljar i leidning til djup sjø. Sakshandsamar i Radøy kommune har i e-post av 27.04.2011 akseptert at det vert nytta 2 m³ slamavskiljar.

Utsleppsløyvet av 18.03.2011 er gyldig i tre år frå vedtaksdato, og utsleppet må vere lovleg etablert innan utløpsdato. Etablering av avlaupsanlegget er søknadspliktig etter plan- og bygningslova med krav til ansvarsrettar. Det er per d.d ikkje søkt om ansvarsrett for etablering av avlaupsanlegget. Anlegget er utført utan løyve og ansvarsrettar etter plan- og bygningslova. Utsleppsløyvet er gått ut på dato utan at anlegget er lovleg etablert. Heimelshavar har fått rettleiing frå kommunen i saka. Det følgjer av kommunen sin oppsummering etter førehandskonferanse at:

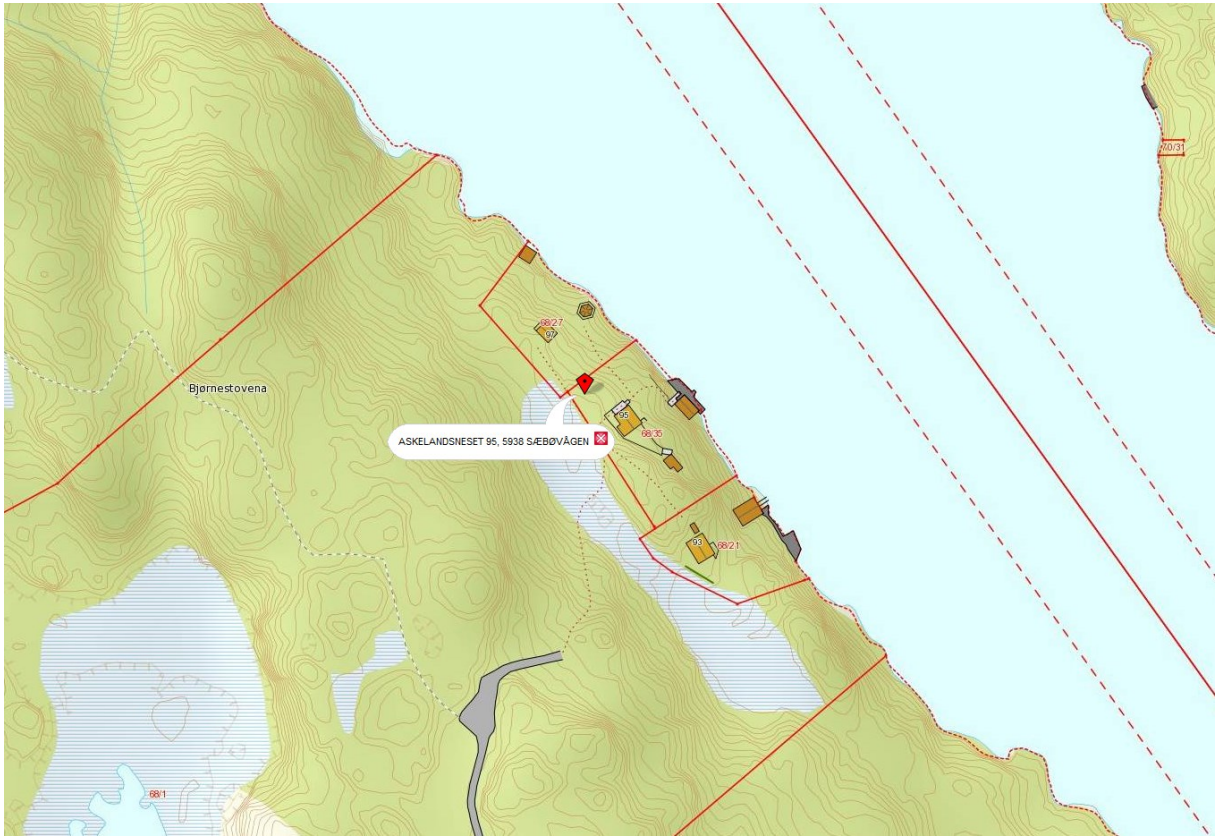
“Tiltakshavar er gjort merksam på at utsleppsløyve av 18.03.2011 er gyldig til 18.03.2014 og at vilkår må vere oppfylt og arbeid med anlegget må vere starta opp innan dette tidspunkt.”

Utslepp får samletank til spredegrøft, som skissert i søknaden, er ein utsleppsløysing som ikkje vert godkjent i Radøy kommune, jf. Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg pkt.5 jf. pkt 7. Representant for søker er orientert om Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg ved e-post av 18.11.2013.

Det vil vere ein føresetnad for ein eventuell dispensasjon i saka at det vert søkt om og etablert lovleg avlaupsanlegg på eigedommen. Avlaupsanlegget vil også ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.

Eigedommen har takvatn.

Kart og bilete





Nabovarsling

Søknaden er nabovarsla 02.04.2014. Det ligg ikkje føre merknad frå nabo.

Uttale får annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland den 02.05.2014. Det ligg ikkje føre uttale innan fristen.

Saka er drøfta med landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy i møte 20.05.2014. Det er opplyst at det er aktiv landbruksdrift i området.

Når det gjeld kaia er det i tillegg naudsynt med løyve frå Bergen og omland havnevesen etter hamne- og farvasslova. Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen og omland havnevesen av 30.05.2013.

Førehandskonferanse

Det vart halde førehandskonferanse i saka den 20.11.2012. Det ligg føre referat frå førehandskonferansen. I tillegg har kommunen oppsummert førehandskonferansen og vidare prosess i brev til heimelshavar av 18.09.2013.

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.

Vidare gjeld det generelt byggjeforbod etter pbl § 1-8 i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Føresegna i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr 5 som det er vist til i søknaden får etter pkt. 3.4, tredje ledd bare verknad for *“bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring”*, og vil ikkje få verknad i denne saka, som gjeld fritidsbustad.

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:

Omsøkt areal er i Kommuneplan for Radøy definert som LNF område og er innafør 100-metersbeltet langs sjø.

Vurderinga i høve LNF føremålet og strandsona vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla for det einskilde tiltak.

Rådmannen går ikkje inn i vurderinga av om omsynet bak føresegna det vert dispensert i får vert vesentleg sett til side, då det er rådmannen sin vurdering at vilkåret om at fordelane må vere større enn ulempene ved en dispensasjon uansett ikkje er oppfylt.

Heimelshavar har fått rettleiing i saka som gjeld annekset, og er gjort merksam på at kommunen legg til grunn at det er trong for bruksendring for å ta opphavleg skur i bruk som anneks. Følgjande fremgår av kommune sin oppsummering etter førehandskonferanse:

“I følgje tiltakshavar har annekset som står på eigedomen i dag ein gamal og ein ny del. Den nye

delen er oppført som tilbygg til det opphavlege skuret, utført i to trinn. Siste trinn er utført etter 2008. Tilbygget er på ca 5 kvm og inneheld bad med vassklosett, samt disponibelt rom. Bad er ikkje knytt til avlaupsanlegg, og er i følgje tiltakshavar difor ikkje i bruk. Disponibelt rom vert nytta til bod. Endring til anneks/rom for varig opphald vil krevje søknad om bruksendring. Det må søkjast om dispensasjon og byggjeløyve for anten anneks eller bod. Søknaden må vere i samsvar med faktisk tiltenkt bruk. Søknad om bod vil ikkje gje høve til å nytte bygningen til overnatting.”

Det følgjer av saksbehandlingsforskrifta § 2-1 at bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk takast i bruk til eller vert tilrettelagt for anna enn det som følgjer av løyve eller “lovlig etablert bruk”.

Der ikkje haldepunkt i saka for å leggje til grunn at lovleg bruk som anneks var etablert då bygningslova og strandplanlova tredde i kraft i 1965. Bygningen var oppført som “skur”, med ein enkel, uisolert konstruksjon, og rådmannen legg til grunn at bruken i 1965 var uthus/bod. Heimelshavar har opplyst at bruken av bygningen også per i dag er uthus/bod. Det er ikkje dokumentert i saka at skuret på noka tidspunkt har vore nytta som anneks.

Det er no søkt om tilbygg til anneks, utan at det er søkt om bruksendring og bygningsmessige endringar for den opphavleg del av bygningen. Rådmannen må vurdere søknaden som den ligg føre.

Rådmannen legg for sin vurdering til grunn at det eksisterande bygget ikkje lovleg er teke i bruk som anneks.

Det er forvaltningspraksis i Radøy kommune at det ikkje vert gjeve dispensasjon for tiltak som fysisk er knytt saman med eit ulovleg tiltak. Omsynet bak denne praksisen er at det vil stride mot samanhengen i lovverket og den alminneleg rettsoppfatninga. Eit tilbygg har ein uløyselig samanheng med eit eksisterande byggverk. For å kunne gje dispensasjon for eit tilbygg vil det være naudsynt at eksisterande bygg og bruken av dette er lovleg etablert.

Rådmannen legg til grunn at uthus/bod i sin tid kan vere lovleg etablert, men at det er utført omfattande rehabilitering/endring. Det er ikkje tilstrekkelege opplysningar i saka om dei endringar som er gjort til å kunne vurdere om rehabilitering/endring er av ein sånn karakter og omfang at dei i seg sjølv er søknadspliktige.

Uansett legg rådmannen til grunn at endring av bruk som anneks er søknadspliktig og at bruk som anneks er ulovleg. Ein dispensasjon for tilbygg til anneks vil leggje til rette for utvida bruk av eit tiltak som har ulovleg bruk per i dag. Fordelane ved å gje dispensasjon for tilbygg til anneks er etter rådmannen sin vurdering ikkje større enn ulempene etter ei samla vurdering, og rådmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
--------------	-------------	-------------	---------------------------------

Vedlagte saksdokument:

Dispensasjon - Vedlegg til søknad vedr Askelandsneset 95,5808 5938 Sæbøvåg (8782)	11.06.2014
--	------------

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 044/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg til anneks.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8.

Vedlegg:

Dispensasjon - Vedlegg til søknad vedr Askelandsneset 95, 5938 Sæbøvåg (8782)