



Radøy kommune

Referansar:

Dykkar:

Vår: 17/1241 - 17/10185

Saksbehandlar:

Stian Marøy

Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:

03.10.2017

## Byggesak Gbnr 45/127 Manger - toalett - dispensasjon frå byggjegrense mot Nesvatnet - dispensasjonsvedtak

Delegasjonssak nr.: 198/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse**

Nesvatnet

**Tiltakshavar:**

Radøy kommune

**Søknadstype:**

Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot vassdrag

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrensa mot Nesvatnet i høve oppføring av universelt utforma toalett med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 6,5m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteke 21.06.2017 og supplert 23.08.2017.

### Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innfor det som i reguleringsplan for Manger sentrum, planid. 12602007000800, er definert som friområde. Vidare er det i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 vist byggjegrense mot vassdrag (grå stipla line), jf. Kommuneplanen pkt. 2.5.

Det er trong for dispensasjon frå byggjegrense mot vatn etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5.

## **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrensa mot vassdrag med desse argumenta:

*Radøy kommune ynskjer å setja opp eit toalett på 2,5x2,6 meter i friluftsområdet ved Nesvatnet (gnr 45/1/54). Staden der toalettet er tenkt sett opp, er kring 32 meter frå Nesvatnet og dermed innanfor byggjegrensa. Radøy kommune ved Teknisk drift søker difor dispensasjon frå denne byggjegrensa. Toalettet er eit universelt utforma toalett og vil vere universelt utforma.*

*Området ved Nesvatnet er eit friluftsområde som er mykje nytta av lokalbefolkninga, av skular, barnehagar og ungdomsklubben. Området er allereie tilrettelagt med sandvolleyballbane, stupebrett, bål plass, gapahuk og det er også vedtatt ein universell utforma turveg som skal gå gjennom like ved, noko som vil gjera at området vert endå meir nytta. Det vil vere direkte tilkomst til toalettet frå turvegen.*

*Tiltaket vil ikkje medføra terrenginngrep då staden toalettet er tenkt plassert, er ferdig planert. Det vil berre vera naudsynt å grave av massar og fylle på grus. Framfor tenkt plassering ligg det eit pumpehus og toalettet vil verte bygd i same stil som dette.*

*Toalettet er med i Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og nærmiljø og også med i prioritert handlingsprogram for ordinære anlegg 2016-2019. Vidare har Bergen og omegn friluftsråd (BOF) sett etablering av toalett som føresetnad for å engasjere seg i vidare utvikling av området ved Nesvatnet.*

I møte for hovudutval for plan, landbruk og teknisk datert 13.12.2016 saknr 085/2016 vart det gjeve dispensasjon for gapahuk litt aust for planlagt toalett. Då forholda er så like i desse saka blir det vurdert som tilstrekkeleg med eit administrativt vedtak i denne saka.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til naboar til gbnr 45/1/54. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet og vil ikkje vera til hinder eller sjenanse for nærliggande bustadsfelt.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.06.2017.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er ein føresetnad at tiltaket er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, og det er opplyst i søknaden at området allereie er planert.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Eigedomen ligg i friområde ned mot Nesvatnet. Omsøkt plassering for toalettet er ca. 32 meter frå Nesvatnet. Tiltaket kjem då i konflikt med kommunalt fastsett byggjegrænse mot vassdrag og vil ha trong for dispensasjon frå byggjegrænse.

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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderingstemaet har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå, og om fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det er tidlegare gjeve løyve til etablering av tursti i området og det er i sak 085/2016 gjeve dispensasjon for oppføring av gapahuk. Toalettet skal nyttast i samband med desse tiltaka og vurderinga som er gjort i dispensasjonssaka for gapahuken vil kunne gjerast gjeldande også for toalettet:

*Området ved Nesvatnet er eit friluftsområde som er mykje nytta av lokalbefolkninga, skuler og barnehagar og er tilrettelagd med volleyballbane, stupebrett og bål plass etc. Det er vidare vedtatt ein universell utforma turveg som skal gå gjennom området som gjer at det vert enda meir nytta. Ein gapahuk vil gje besøkjande høve til å søkja ly når dei brukar området. Oppføring av ein gapahuk som er ope for ålmenta vil fremje friluftsføremålet, og såleis strandsoneverdiane.*

*Gapahuken vil vere synleg i strandsona og frå vatnet, og får landskapsverknad. Gapahuken er imidlertid trekt langt tilbake på eigedomen og tett opp til eksisterande tiltak.*

*Det er rådmannen sin vurdering at omsyna bak føresegna ikkje vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag til oppføring av gapahuk.*

*Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søker sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av gapahuk 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. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorene i denne saka. Saka er eit døme på eit tilfelle der plan og ynskjeleg bruk ikkje harmonerer. Rådmannen legg avgjerande vekt på at tiltaket fremjar friluftsiinteressene i tråd med plan og kjem ålmmenta til gode ved å leggje til rette for ålmenn ferdsle, tilgjenge og bruk av strandsona.*

*Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag som omsøkt er oppfylt.*

Toalettet vil ikkje krevje terrenginngrep då det skal plasserast på eit allereie planert området. Toalettet er på bare ca. 6,5 kvm og vil ha liten landskapsverknad. Avstanden til vassdraget på 32 meter er også tilstrekkeleg til å ta i vare omsyna i strandsona og kantvegetasjon. Det er bygningsstyresmakta si vurdering at omsynet bak byggjegrænse mot vassdrag ikkje vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Det er vidare bygningsstyresmakta si vurdering at toalettet er eit viktig element for å legge til rette for ålmenta og at det såleis er vesentleg samfunnsomsyn som talar for tiltaket. Når det ligg føre sterke samfunnsomsyn og det ikkje er vesentlege grunnar som talar i mot tiltaket er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænsa mot vassdrag for oppføring av universelt utforma toalett på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før det kan søkjast om løyve til tiltak må tiltaket vere sikra lovleg løysing for vatn og avlaup.
3. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

## **Gebyr**

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggjeforbod i strandsone	kr	<u>9 700,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>9 700,00</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

## **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1.

## **Ferdigstilling**

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest, jf plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

**Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 17/1241

## **Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy  
ingeniør/byggesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Ingrid Didriksen

**Mottakere:**

Radøy kommune