

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.05.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	14/368	

Byggesak - Gbnr 24/121 - Bø - tilbygg og terrasse til fritidsbustad - dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense i kommuneplan for Radøy pkt 2.5 og i frå byggjeforbodet i strandsone jf pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg og terrasse til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tilbygget kan ha ein storleik av inn til 15 kvm BRA.
2. Terrassen kan ha ein storleik av ca 13 kvm og skal tilpassast terrenget. Høgdeverknad mot sjø skal dempast.
3. Det må liggje føre nytt utsleppsløyve og løyve til tilknytning til offentleg leidningsnett før byggjeløyve vert gjeve.
4. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 1-8 og kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 032/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense i kommuneplan for Radøy pkt 2.5 og i frå byggjeforbodet i strandsone jf pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg og terrasse til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tilbygget kan ha ein storleik av inn til 15 kvm BRA.

2. Terrassen kan ha ein storleik av ca 13 kvm og skal tilpassast terrenget. Høgdeverknad mot sjø skal dempast.
3. Det må liggje føre nytt utsleppsløyve og løyve til tilknytning til offentleg leidningsnett før byggjeløyve vert gjeve.
4. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 1-8 og kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om tilbygg og terrasse til eksisterande fritidsbustad på Bø.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i frå byggjegrænse i kommuneplan for Radøy pkt 2.5 og i frå byggjeforbodet i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er grunngjeven med at dette er ei gammal fritidsbustad som ikkje stettar dagens krav. Tiltakshavar ynskjer å oppgradere hytta og få betre plass samt etablere bad/toalett.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Tilbygget er opplyst å vere ca 15 kvm og terrassen vert ca 13 kvm. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 4 meter.

Det ligg føre situasjonsplan målsett 1:500 som viser tilbygg og terrasse. Det ligg og føre fasadeteikningar og snitt målsett til 1:100/1:50.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 14.03.2014. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Uttale frå annan mynde

Saka er sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland 26.02.2014. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eksisterande fritidsbustad ligg ca. 40 meter frå strandslina i luftline.

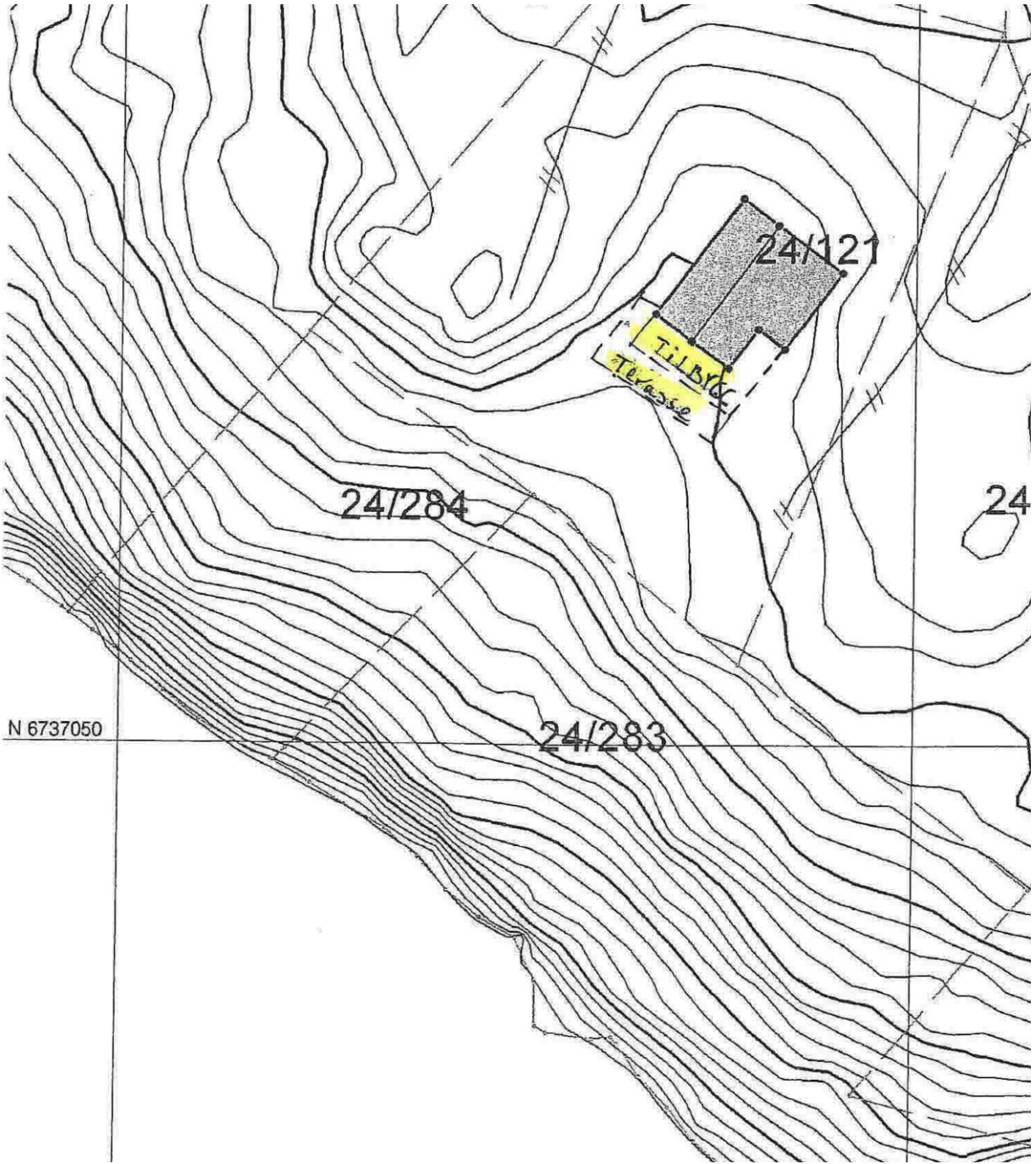
Eksisterande fritidsbustad er godkjent 09.10.1969 med eit areal på ca 40 m².

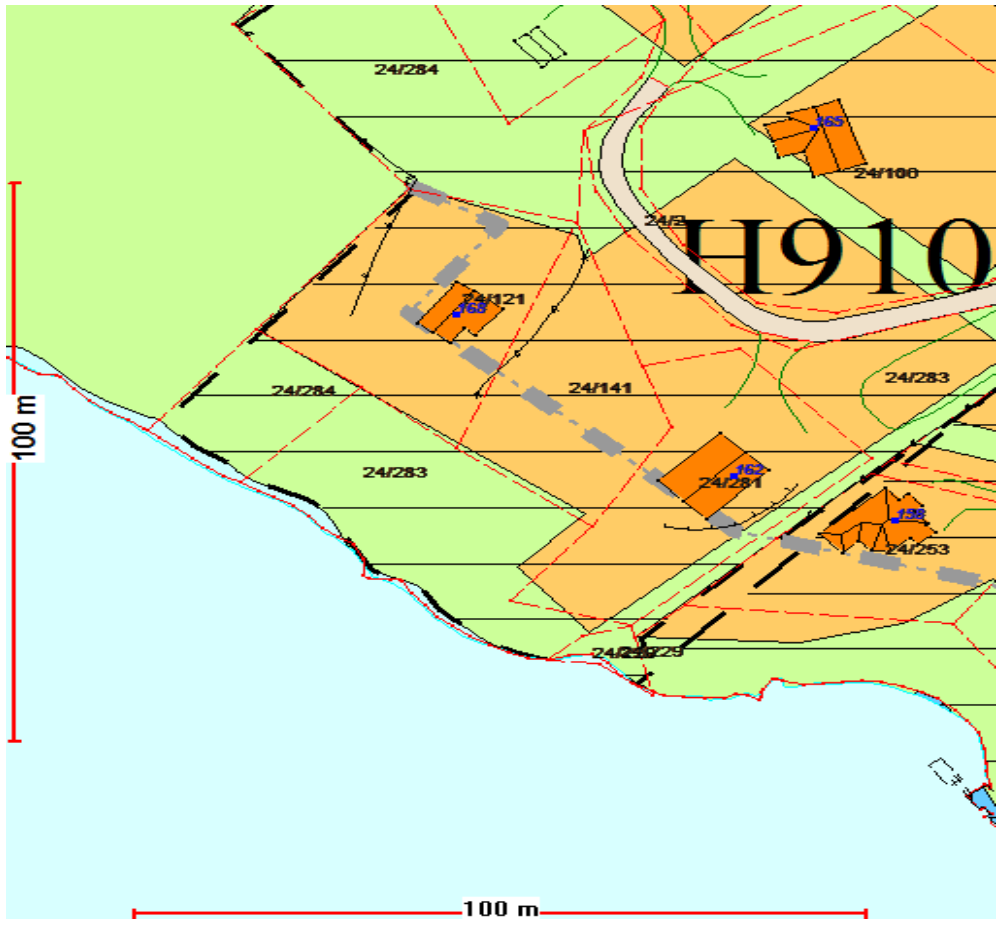
Det ligg føre dispensasjon frå strandplanlova datert 14.11.1969.

Veg, vatn og avlaup

Eigedomen har lovleg opparbeidd tilkomst og parkering på eiga grunn.

Det er søkt om utsleppsløyve og tilknytning til offentleg leidningsnett den 11.10.2013.





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.

Kommuneplan for Radøy kommune, føresegnene pkt 2.5:

«Strandsone er avgrensa av ei byggjegrænse, som erstattar den generell byggjeforbodssone på 100 meter. Ny byggjegrænse er vist i kart.»

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).

Regionale rammar og mål tilseier at dispensasjonar i strandsone, knytt til utviding av eksisterande tiltak på bygd eigedom, må plasserast lengre bort i frå sjø enn eksisterande, og ikkje vere tiltak direkte i sjø.

Vurdering:

Omsøkt areal er i Kommuneplan for Radøy definert som område for fritidsbustader og er innafor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering i samsvar med arealføremål i plan, men i strid med byggegrense sett i plan.

Vurderingstema for Rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett av tiltaket.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsone er å gje strandsone 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 fritidseigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsynet bak føresegna pkt 2.5 er å definere funksjonell strandsone og på den måte gjennom plan leggje til rette for bruk av strandsone. Føresegna sett til side det generelle byggjeforbodet i 100-metersbeltet som følgjer av plan- og bygningslova § 1-8.

Vurderinga i høve strandsone og byggjegrænse mot sjø vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla.

Eigedommen ligg i eit område som i hovudsak er bygd med fritidsbustader. Det er etablert infrastruktur

i området.

Eigedomen er ein frådelt og bygd fritidseigedom. Den aktuelle eigedomen er nok ikkje nytta av ålmenta. Nye tiltak som er knytt til eksisterande fritidsbustad vil ikkje utvide den privatiserte sona.

Det er stor høgdeskilnad mellom strandlina og nivået kor fritidsbustaden er plassert. Det er såleis ikkje funksjonell strandsone på eigedomen. Strandlina er ikkje tilgjengeleg og ikkje egna for ferdsle.

Omsøkte tiltak ligg nærare strandlina enn eksisterande tiltak på eigedomen.

Eigedomen er eksponert i frå sjø. Eksisterande tiltak er delvis skjult av vegetasjon.

Det er rådmannen sin vurdering at byggjeforbodet i strandsone og omsynet bak pkt 2.5 ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dipensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om å byggje tilbygg og terrasse 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.

Omsøkte tiltaka råker ikkje ålmenta sine interesser ytterlegare. Strandsona er utilgjengeleg, i bratt terrenget. Tilbygget er knytt til eksisterande fritidsbustad. Tiltaket vert i avgrensa grad meir eksponert frå sjø eller i landskapet elles. Området som heile er langt på veg nedbygd, og strandlina er allereie visuelt brote og delvis privatisert. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Det er rådmannen sin vurdering at mindre avvik når det gjeld byggegrensemot sjø kan være turvande i fleire saker, men at det vil være ei ønska og akseptabel praksis. Rådmannen finn at tiltaket det er søkt om dispensasjon for er lite i høve den delen av tiltaket som er bygd i samsvar med plan. Rådmannen finn å kunne leggje avgjerande vekt på at tiltaket er naudsynt for at fritidsbustaden skal kunne nyttast etter sitt formål, og at avviket frå plan er avgrense.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering, og finn å kunne rå til at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø for tilbygg og terrasse.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av 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.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Konklusjon

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 24121 Bø -Søknad om dispensasjon