

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Katrine Bjordal Midttun	19/882	19/8023

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte

Saksopplysingar:

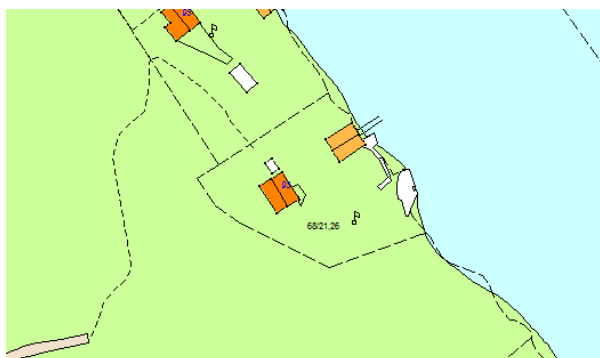
Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om etablering av terrasse/platting, gangbru og grillhytte.

Det vert elles vist til søknad motteke 23.04.2019.

Planstatus:

Eigedomen er uregulert og er i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, vist som LNF- område. Eigedommen ligg vidare innafor 100m-beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023



Flyfoto frå 2018

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggjegrænse mot sjø i pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles

landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Fylkesmannen i Vestland har kome med uttale i saka i brev datert 22.05.2019.

Følgjande kjem fram av Fylkesmannen si vurdering;

Fylkesmannen har ingen merknader til terrasse platting fordi den ligg på baksida av hytta, vendt vekk ifrå sjøen. Når det gjeld grillhytta er den plassert ved naustet rett ved sjøen. Ei grillhytte har ein anna bruk enn naust og kai, og vil vere eit meir privatiserande element i strandsona. Fylkesmannen er kritisk til auka privatisering av strandsona.

Det er ikkje opplyst om kaia og naustet er lovleg oppført. I saker der det er oppført ulovlege tiltak skal dei handsamast som om tiltaka ikkje var oppført. Mellom anna har Sivilombodsmannen slått fast dette som prinsipp. Fylkesmannen si vurdering er at om kaien eller naustet ikkje hadde vore oppført ville dei allmenne strandoneinteressane vore større.

Vi viser elles til at ein dispensasjon krev grunngjeven søknad jf. pbl. § 19-1 første setning. Vi kan ikkje sjå at dispensasjonssøknaden er grunngjeve. Dispensasjonssøknaden opplyser heller ikkje kva det søkast dispensasjon ifrå.

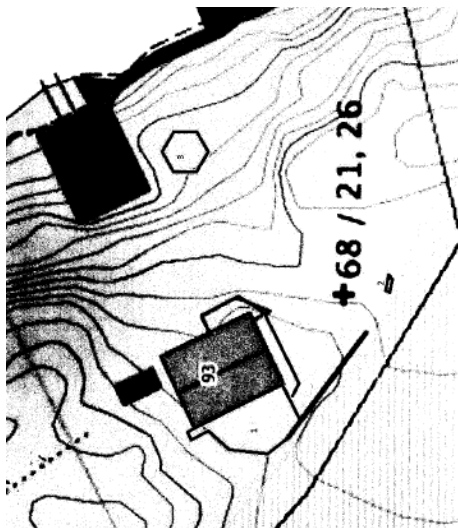
Fylkesmannen er kritisk til dispensasjon til grillhytte i denne saka, men meiner at saka må opplysast betre. Om kommunen gjev dispensasjon ber vi om å få saka til klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i søknad og i situasjonsplan.



Lovgrunnlag

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følger det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan – og 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 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 tilleggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei 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, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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 si vurdering at terrasse/ platting med gangbru og grillhytte ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF. Tiltaket ligg også innafor byggjegrense mot sjø, jf. pbl § 1-8. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og frå byggjegrense mot sjø.

Vurderingstema for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggjegrensa mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikre rekreasjon – og friluftsinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsle og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF- føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Det er søkt om oppføring av terrasse med gangbru til eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at terrassen får ein storleik på ca. 20 kvm, medan grillhytta får ein storleik på ca. 16 kvm.

Terrasse/platting med gangbru:

Det er søkt om terrasse knytt til eksisterande fritidsbustad. Etter det opplyste vert terrassen ca. 20 kvm.

Eigedomen inneheld fritidsbustad og naust og er allereie teke i bruk til fritidsføremål. Dette inneber at landbruksinteressene er bortfalt. Omsyna bak landbruksføremålet vert difor ikkje tilsesett ved ein dispensasjon.

Eksisterande bebyggelse ligg tett på strandlinja og delar av området kring fritidsbustaden er allereie privatisert. Omsøkte tiltak er plasser lenger vekk frå strandlinja enn eksisterande fasadeliv på fritidsbustaden og vil dermed ikkje medføre auka privatisering av sjølv strandlinja.

Når det gjeld omsynet til landskapet har rådmannen lagt avgjerande vekt på at eigedomen ligg i eit område som allereie inneheld bebyggelse og at tiltaket ikkje får konsekvensar for landskapsbilete frå sjø.

Vidare finn rådmannen grunn til å nemne at forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar linje av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF og strandsona. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF- føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett tilside, samt at fordelane er klårt større enn ulempene.

Grillhytte:

Vidare vert det søkt om oppføring av ei grillhytte på ca. 16 kvm. Det vert søkt dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjegrænse mot sjø for oppføring av grillhytta som skal etablerast tett på strandlinja. I dag er det etablert naust til eigedomen som og ligg tett på strandlinja.

Vidare visar flyfoto at det er etablert kai på eigedomen. Kommunen kan ikkje sjå i sitt arkiv at kaien er søkt om og gjeve løyve til.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klår line i retning av å tillate mindre tilbygg knytt til eksisterande bygg i LNF- område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Praksisen gjeld til ein viss grad også i strandsona, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF- område. Omsøkte grillhytte er søkt oppført nærmare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.

Omsyna bak arealføremålet LNF og strandsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon – og friluftsinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps – og naturkvalitetar. I strandsona skal omsyn til ålmenta vektast tungt. Omsøkte grillhytte vil ha ein privatiserande verknad i høve til ålmentas si frie bruk og ferdsel i strandsona. Oppføring av ei grillhytte i strandsona vil føre til ei vesentleg større privatisering av strandsona enn kva eit naust gjer. Dette samsvarar også med Fylkesmannen si uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak arealføremålet LNF og byggjegrænse mot sjø, jf pbl. § 1-8, vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon til oppføring av grillhytte.

Rådmannen har vidare vurdert om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og inga andre positive grunna enn søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av grillhytte vil difor i utgangspunktet ikkje vere tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er andre ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Rådmannen kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar å få etablere ei grillhytte, men individuelle forhold til søker /andre enkelt personar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet har i Ot. Prp. Nr. 56 (1984-85) s 101 peikt på at individuelle forhold knytt til søker berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen si oppgåve som planmynde er å styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Ei dispensasjon i saka vil kunne få presedensverknad og kunne bidra til utholding av kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon til oppføring av grillhytte ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og 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 omsøkte tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen etter plan – og bygningslova § 21-7 er veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker.

Søknaden er motteke 23.04.2019, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det godkjent søknad om dispensasjon til oppføring av terrasse med gangbru til eksisterande fritidsbustad. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til oppføring av grillhytte.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 033/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det godkjent søknad om dispensasjon til oppføring av terrasse med gangbru til eksisterande fritidsbustad. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til oppføring av grillhytte.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - kvittering for nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - kvittering for nabovarsel

Kvittering nabovarsel

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - søknad om dispensasjon
søknad

Nabovarsling

Teikningar og situasjonskart

KOMPLETT

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - Uttale - dispensasjon

Uttale - Radøy - 68 21 - terrasse platting og grillhytte - dispensasjon