



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Anne Lise Molvik
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/5540 Klassering:

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad- gbnr 443/81 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-9 for bruksendring av eksisterande fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Søknaden om løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20-3, vert behandla i eige vedtak når avkøyringsløyve frå kommunal veg ligg føre.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 443/81
Adresse: Toskavegen 589
Tiltakshavar/eigar: Laurits Klimek
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson

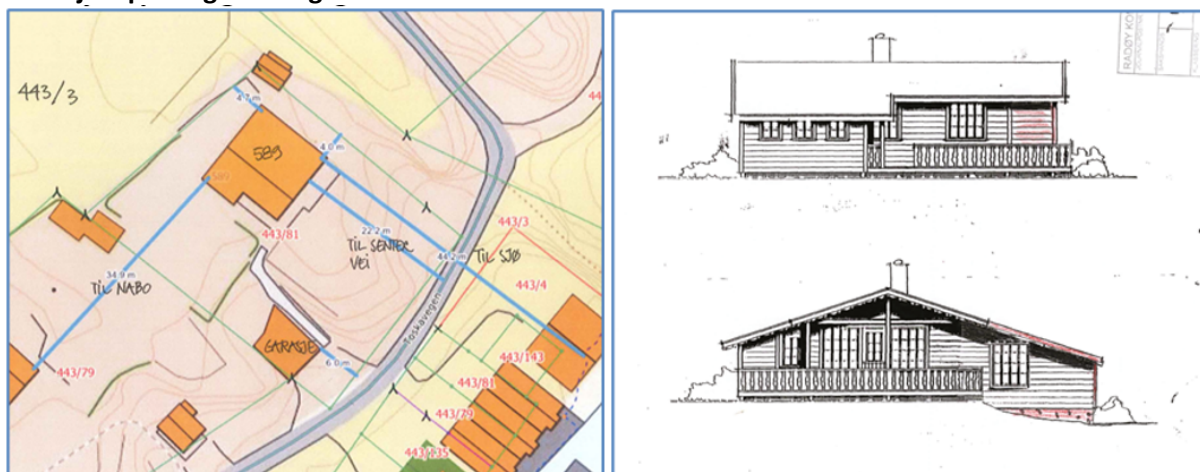
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81 Toska. Eigedomen er elles bygd ut med fritidsbustad, garasje, og uthus. Fritidsbustaden har ein etasje og eit bygd areal oppgitt til 105 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til 10,4 % BYA.

Søknaden om fattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8. I tillegg er det søkt om unntak frå TEK17 § 14-2 frå krav til tettelek, varmeisolering og energiramme.

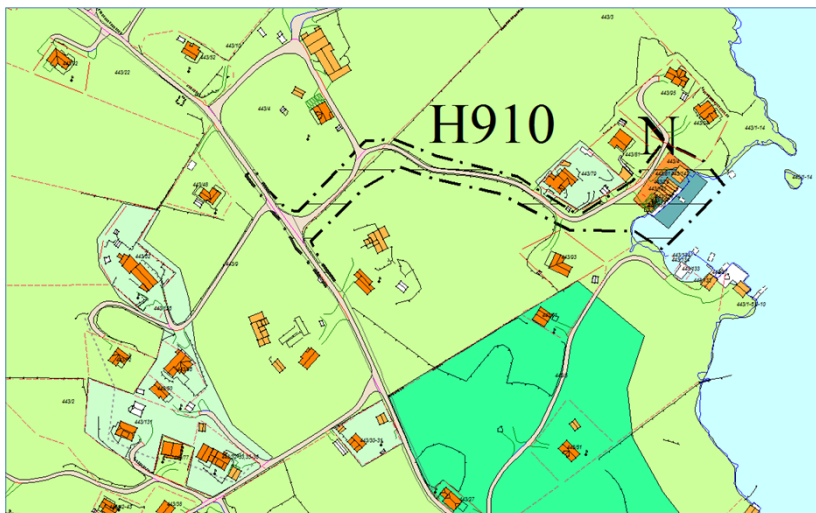
Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 11.06.2021 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 26.10.2021.

Situasjonsplan og teikningar



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 delrevisjon 2019, planid. 12602013000200, sin arealdel er definert som LNFR-område. Bruksendringa er i strid med arealføremålet og plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggeforbodet i strandsona, og krev at det vert gitt dispensasjon.

Utsnitt av kommunedelplanen for Radøy



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)

1. Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Begrunnelse:

Den eksisterende hytten ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. I Kommuneplan for Radøy § 2.7 står det at det er lagt inn en dele- og byggegrense i kartet som erstatter den generelle forbodssone på 100 meter. Se utsnitt under:

2.7 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr 5)

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Dele- og byggjegrænse mot sjø er vist i kartet.
Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter i tettstadene Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene.
Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring og frådeling av festetomt.
Føresegna her gjeld med mindre anna grænse følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Oppløsningen på kommuneplankartet på Alver kommune sin hjemmeside, er imidlertid ikke god nok til at man kan se hvor denne linje for dele- og byggegrense ligger og det søkes derfor uansett om dispensasjon, ettersom hytten ligger 44,2 m fra sjø i Skårnesviken.

Gbnr 433/81 ble utskilt som boligtomt oppmålt med tinglyst målebrev i 1990. Skjøte ble tinglyst 15. april 1991. Tomten ble bruksendret til hytteformål i 1994 og hytte på 60 m² ble bygget i 1995. Tomten har altså opprinnelig vært ment som boligtomt.

Den eksisterende hyttetomten inngår i et bebygget område i Skårnesviken, og bruksendringen vil ikke medføre ytterligere bebyggelse på tomten.

Det er en sammenhengende naustbebyggelse mellom hytten på Toskavegen 589 og sjø. I tillegg skiller Toskavegen også hyttetomten fra naustbebyggelse og sjø. Det er derfor ikke tale om en nedbygging av strandsonen da denne naturlig ligger på sørøstsiden av Toskavegen.

Nabohytten på Toskavegen 591 ble bruksendret til bolig i 2012, uten søknad, men etter avtale med Radøy kommune ved Thomas Lindås om å innsende kopi av flyttemelding.

Det anses av fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø oppveier eventuelle ulemper.

2. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1 for bruksendring av hytte til bolig i LNF område.

Begrunnelse:

Gbnr 433/81 ble utskilt som boligtomt oppmålt med tinglyst målebrev i 1990. Skjøte ble tinglyst 15. april 1991. Tomten ble bruksendret til hytteformål i 1994 og hytte på 60 m2 ble bygget i 1995. Tomten har altså opprinnelig vært ment som boligtomt.

Den eksisterende hyttetomten inngår i et bebygget område i Skårnesviken, og bruksendringen vil ikke medføre ytterligere bebyggelse på tomten.

Hytten ble tilknyttet offentlig vann i mai 2005.

Det er etablert privat avløp med 4 m3 slamavskiller til 10 m dyp i sjø.

Vei frem til hytten – Toskavegen – er ferdig opparbeidet og avkjøringstillatelse er gitt.

Det er mulig å snu personbil på egen tomt.

Nabohytten på Toskavegen 591 ble bruksendret til bolig i 2012, uten søknad, men etter avtale med Radøy kommune ved Thomas Lindås om å innsende kopi av flyttemelding. På kommuneplankaret har denne tomten nå status som Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterende spreidd busetnad (LNF-SBE).

Kommuneplan for Radøy ble en kommunedelplan i Alver kommune ved sammenslåing av Radøy, Meland og Lindås kommune den 1.1.2020. Kommuneplan for Radøy vil derfor ikke bli rullert men avløst av ny kommuneplan for Alver kommune. Endring av formål fra LNF til LNFSBE vil bli sendt inn når arealdel av kommuneplan for Alver kommune legges ut på høring.

Det anses av fordelene ved å gi dispensasjon for bruksendring av hytte til boligformål i LNF område oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Alver kommune si avdeling for Miljø og tilsyn og Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.

Miljø og tilsyn har gitt uttale i brev datert 22.10.2021. Dei skriv:

Området har god sjøresipient og etter «Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune, datert 01.09.2010» er det krav til reinseklasse D. Reinseklasse D inneber minimum slamavskiljar med 3 kammer og utslepp på 10 meters djup.

Fritidsbustaden har 4 m3 slamavskiljar med 3 kammer jf. SAK 03/230 journalpost 07/5794. Avløpsvatn frå fritidsbustaden vert slept ut på 10 meters djup i Skårnesvika saman med avløpsvatn frå nærliggande bustader og fritidsbustader.

Utsleppsløyvet fritidsbustaden har i dag er dekkande også for einebustad. Det er ikkje naudsynt med nytt.

Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har gitt uttale i brev datert 26.10.2021. Dei skriv:

(...) Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har vurdert saken og er positive til at det vert gitt dispensasjon for bruksendring.

Tiltakshavar kan rekne med å få utvida bruk av eksisterande avkjørsle når slik søknad ligg føre. (...)

Uttalane følgjer vedlagt i sin heilskap.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.05.2021.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg.

Eigedomen har godkjend utsleppsløype der avløpet vert reinsa i slamavskiljar og ført til sjø i felles privat avløpsleidning, jf. sak 03/230.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Vegrett må dokumenterast. Det er nødvendig å søkja om utvida avkjøringsløype.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i loven sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-område er det berre høve til å føra opp nødvendige bygningar og anlegg i knytt til stadbunden primærnæring, jf. føresegn 3.4.1 i kommunedelplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet bak verken LNF-føremålet i kommunedelplanen eller byggeforbudet i strandsona vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for omsøkt tiltak. Eigedomen gbnr 443/81 ligg i eit område som er bygd ut med hytter og bustadar. Eigedomen grensar i nord til landbrukseigedomen gbnr 443/3, i vest inn til gbnr 443/79 som er avsett til LNF-spreidd bustad og i sør, og mot sjø, til område som i sin heilskap er omfatta av reguleringsplanen Toska Skårneset naustområde. Eigedomen er bygd ut med fritidsbustad, garasje og uthus og etablerte løysingar for veg, vatn og avløp vil verta uendra.

Tiltaket vil ikkje medføra at det vert lagt beslag på landbruksareal, eller at landbruksareal vert oppstykkka. Landbrukseigedomen blir i dag drifta av naboeigedommen og det er ikkje eiga drift på eigedommen. Eigedomen ligg i randsona av landbrukseigedomen i område som allereie er bygd ut med fritidsbustadar og bustadar. Det er avsett fleire areal i nærområde til spreidd bustadbygging.

Den nære strandsona er regulert gjennom reguleringsplanen Toska Skårnesvågen naustområde. Tiltaket vil få tilkomst på regulert veg som i dag og det skal ikkje etablerast nye tiltak verken på eigedomen eller innanfor det regulerte området. Verknaden av tiltaket frå sjø vil vera uendra. Det er vår vurdering at endra bruk frå fritidsbustad til bustadføremål i dette tilfelle ikkje vil gje vesentlege endringar verken i forhold til arealføremålet eller strandsonevernet ut over eksisterande situasjon.

Det er ikkje registrert særskilde interesser knytt til kultur eller natur i området. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket vil koma i konflikt med naturmangfaldlova og dei interesser den skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei faktiske forhold på staden i lita grad vert endra. Det skal ikkje etablerast nye tiltak, eksisterande infrastruktur skal nyttast og bruk og vern av den nære strandsona er styrt gjennom reguleringsplan. Tiltaket vil ikkje leggja beslag på eller fragmentera landbruksareal. Dette talar for å gje dispensasjon.

Eigedomen ligg i område med spreidd utbygging, i hovudsak med fritidsbustadar. Å gje dispensasjon kan derfor medføra nye søknadar om bruksendring som på sikt kan gje uheldige verknadar for både arealføremål og strandsone. Dette talar mot å gje dispensasjon.

Kommunen har ei restriktiv haldning til å dispensera både når det gjeld arealføremål og strandsonevern. Utvikling og utbygging bør skje i samsvar med vedtekne planar der arealbruken er vedtatt gjennom ein brei prosess der området vert vurdert under eitt, der alle interesser i området er vurdert, og der medverknad har vore sentralt. I denne saka har kommunen etter ei konkret vurdering funne at dei faktiske forhold som gjer seg gjeldande for denne eigedomen talar for å gje dispensasjon. I tillegg er det lagt vekt på at det i nærområdet er avsett fleire område for spreidd bustadbygging, både knytt til eksisterande bustadar (LNF-SBE) og der det er opna for etablering av nye bustadar (LNF-SB). Fordelane vert samla sett vurdert som større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Radøy og plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.

7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følger av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om bruksendring - gbnr 443/81 Toska	1572314
F2 Søknad om dispensasjon	1572322
D1 Situasjonsplan	1572318
E1 Fasader	1572319
E3 Plan	1572321
E2 Snitt	1572320
Uttale - gbnr 443/81 Toska - Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring frå fritidsbustad til einebustad	1633127
Vurdering i forhold til utsleppsløyve - gbnr 443/81 Toska	1631126