

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
048/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1628	14/6153

Dispensasjonssak Gbnr 69/30,31 Vågstaule - Planering med støttemur, terrengstøttemur og avlaupsanlegg - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for planering av gardsplass og oppføring av støttemur på følgjande vilkår:

1. Skjeringar og høgdar skal sikrast.
2. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for plassering av septiktank med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Anlegget skal utførast som skjult anlegg.
2. Terrenget skal førast attende når anlegget er ferdigstilt.
3. Endelig plassering av tiltaket vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

[Heimelshavartilhøve](#)

Tiltakshavar er Jørn Lauritsen.

Søknaden gjeld tiltak på fire eigedomar med tre heimelshavarar:

[Gnr. 69 bnr. 8, 19 og 23](#)

Heimelshavar Jan Tore Andersen (bnr 19 Trygve Andersen, bnr 23 Jenny Andersen)

[Gnr. 69 bn.r 5 og 12](#)

Heimelshavar Anna Bjørg Tjore

[Gnr 69 bnr 30 og 31](#)

Heimelshavar Arne Bruknapp

[Gnr. 69 bnr. 24](#)

Heimelshavar Arne Bruknapp

Det ligg føre fråsegn frå heimelshavar av ovannemnde eigedomar.

Tiltak

Det er søkt om følgjande tiltak:

- Terrasse (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#))
- Grillhytte (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#))
- Fire nye loftsvindaug i eksisterande bustad (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#))
- Garasje (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#))
- Tilkomsveg (gnr. 69 bnr. 5,12)
- Planering av gardsplass (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#) og gnr. 69 bnr. 30,31)
- Støttemur for gardsplassen (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#) og gnr. 69 bnr. 30,31)
- To sikringsmurer ved hus som er revet (gnr. 69 bnr. 30,)
- Septiktank (gnr. 69 bnr. [8, 19 og 23](#) og gnr. 69 bnr. 30,31)
- Avlaupsleidning (gnr. 69 bnr. 30,31 og gnr. 69 bnr. 24)

Det er samstundes søkt om rivning av bustad på gnr. 69 bnr. 30,31. Bustaden er allereie reven. Søknad om rivning krev ikkje dispensasjon.

Søknaden gjeld i hovudsak legalisering av allereie utførte tiltak, med unntak for garasjen som rådmannen ikkje kan sjå er oppført.

Det er søkt om ti tiltak i ein søknad. Kvart tiltak må vurderast særskilt og vurderingane vil verte ulike for det einskilde tiltaket. Tiltaka er vidare plassert på fire ulike eigedomar. Rådmannen finn det tenleg å handsama søknaden som fire saker:

Sak nr 1: Gbnr. [69/8, 19 og 23](#)- Garasje

Sak nr 2: Gbnr. [69/8, 19 og 23](#)– Terrasse, grillhytte og fire loftsvindaug

Sak nr 3: Gbnr. [69/5,12](#) – Tilkomsveg

Sak nr 4: Gbnr. [69/8, 19 og 23](#)og [69/30,31,24](#) – Planering av gardsplass, støttemur for gardsplass, to sikringsmurer, septiktank og avlaupsleidning.

I det følgjande vert søknad som gjeld planering av gardsplass med støttemur, to terrengstøttemurar

og avlaupsanlegg handsama. Tiltaka ligg i hovudsak på gnr. 69 bnr. 30,31.

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og i frå byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon frå arealføremålet LNF er:

«På eiendommen tiltakene er knyttet til, ligger et bolighus fra 50-tallet. Det er dermed i praksis en boligeiendom og verken uberørt natur eller landbrukseiendom det er snakk om i denne saken.

Tiltakene som søkes om i hovedsak knyttet til veg og avløp som er nødvendig og påkrevet i dagens samfunn. Huset som er revet, sto til nedfalls og var ikke å redde. Sikringsmurer må oppføres for å hindre utglidning av masser.

Tiltakene det søkes dispensasjon for vil ikke medføre at området kommer ytterligere i strid med planformålet. Tomten er allerede bebygd og privatisert, og faller dermed ikke inn under de hensyn som reglene om LNF-områder skal i vareta.»

Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå byggeforbod i strandsona er:

«De omsøkte tiltakene ligger 50m og mindre fra sjøen og krever derfor dispensasjon fra pbl § 1-8.

Eiendommen tiltakene er knyttet til er et bolighus fra 50-tallet.

Naboen, eier av gnr 69 bnr 24, har næringsvirksomhet på kaien nedenfor søkeres eiendom der han støper flytebrygger. Området er dermed nedbygd, ikke uberørt og det er ikke tilgjengelig for allmenheten. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene medfører at området kommer ytterligere i strid med formålet bak bestemmelsen.

fordelene med tiltakene er å gjøre boligen anvendelig for en moderne familie i 2014. Oppgradering av sanitæranlegg, septiktank, avløpsledning og sikringsmurer var påkrevet. Kjøreveg opp til huset og garasje er også nødvendig etter dagens standard. Huset som sto til nedfalls var en fare for omgivelsene.

Vi søker også dispensasjon for terrasse, grillhytte og loftsvinduer. Disse er for rekreasjon og ikke like avgjørende som de øvrige tiltakene, men likevel et positivt bidrag til eiendommen og de er til liten sjenanse for omgivelsene. Loftsvinduene medfører ikke innsyn eller økt sjenanse for noen.

Etter søkeres vurdering vil fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formåls-bestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»

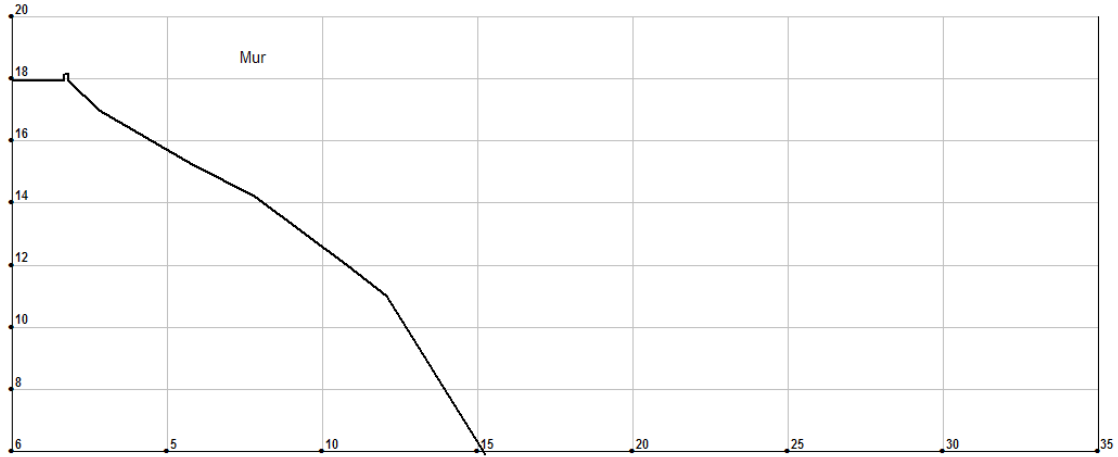
Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 13.03.14.

Eksisterende bustad på eigedomen gnr. 69 bnr. 8,19,23 er opplyst å vere oppført på 1950-talet.

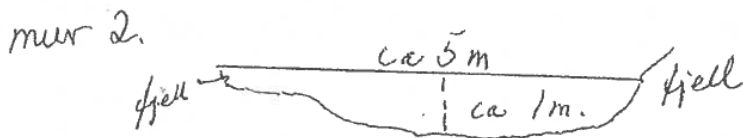
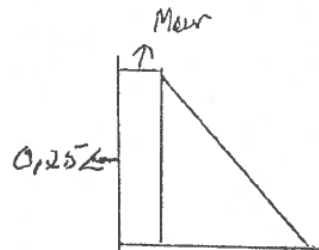
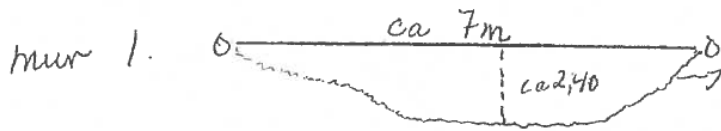
Det er søkt om planering av gardsplass for eigedomen gnr. 69 bnr. 8,19,23 på kote +18.

MOH PROFIL A



Det er søkt om oppføring av to terrengstøttemurar. Terregnstøttemurane er plassert der det er riven eit bustadhus. Søkjar har opplyst at murane er naudsynte for å hindre at terrenget skilir ut.

Mur 1 er opplyst å vere ca. 7 meter lang. Mur 2 er opplyst å vere ca. 5 meter lang.



Forstøtning mur
2 stk



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Uttal frå annan styresmakt

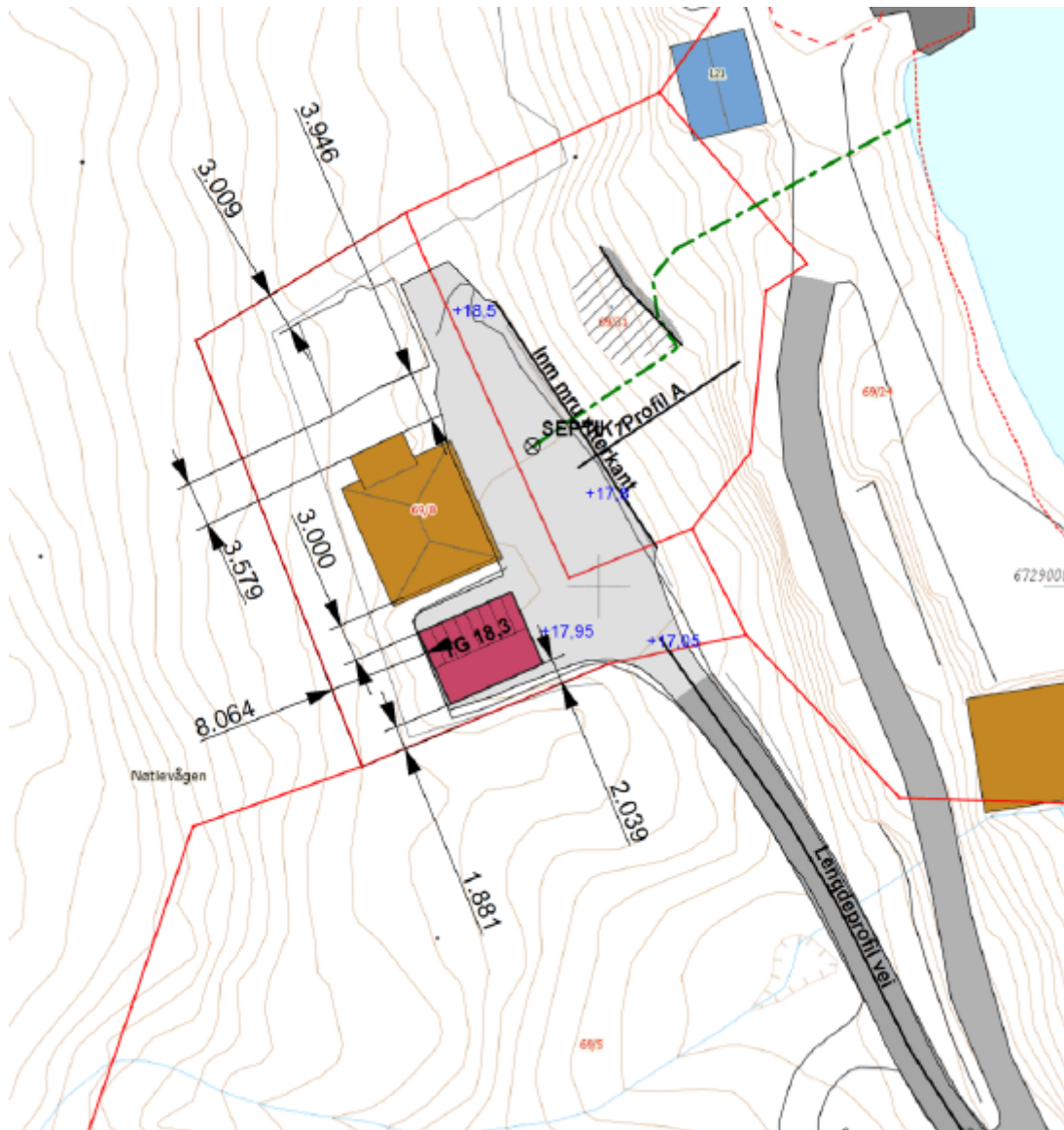
Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 21.03.14. Fylkesmannen har ikkje komen med uttale i saka.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 06.03.14.



Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eigedomen

Eigedomen gnr. 69 bnr. 8, 19, 23 er bygd med einebustad. Einebustaden er opplyst oppført før bygningslova tredje i kraft. Kommunen har ikkje dokumentasjon på bygget i sitt arkiv.

Det er ein rekke andre tiltak på eigedomane som er oppført ulovleg og som no er søkt legalisert.

Kart og bilete



Lovgrunnlag:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Vidare gjeld det byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2 gje dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.

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 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 sin vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremål LNF og at det difor er trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaka ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaka har difor også trong for dispensasjon frå pbl. § 1-8.

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

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt

avgrensast.

Eigedomen er ein frådelt og bygd bustadeigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt føremål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak, og dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Tiltaka verkar i liten grad privatiserande ut over det som er situasjonen per i dag.

Eigedomen ligg ikkje i funksjonell strandsone og det er etablert næringsverksemd mellom eigedomen og strandlina.

Det er omsynet til landskap og estetikk, samt eksponering i frå sjø som særleg gjer seg gjeldande i saka.

Planering med støttemur

Det er rådmannen sin vurdering at landskapsomsynet og omsynet til visuelle kvaliteter i frå sjø vert råka om ein gjev dispensasjon for tiltaka. Det er likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for planering med støttemur.

Rådmannen har særleg lagt vekt på at strandlina allereie er nedbygd og at det er industribygg i området mellom eigedomen og strandlina, samt at landbruks- og frilutsinteresser ikkje vert råka.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld tiltak knytt til heilårsbustad. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bustader i LNF område, og til ein viss grad i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Ulempa for landskapet og dei visuelle kvalitetane vil tale i mot ein dispensasjon. Vekten av ulempene vert likevel vesentleg redusert som følgje av at det ligg næringsverksemd nærare strandlina enn omsøkte tiltak. Samstundes er det rådmannen sin vurdering at det å tillate ein naturleg utvikling av ein lovleg etablert bustadeigedom må vege tyngst i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for planering med støttemur er oppfylt.

Avlaupsanlegg

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje vil vere synleg i landskapet eller råke dei omsyn som LNF føremålet og strandsonevernet skal take i vare. Omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for plassering av septiktank med

leidningsnett til sjø.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulemperne etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. 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.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld tiltak knytt til heilårsbustad. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bustader i LNF område, og til ein viss grad i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Det er ein klar fordel å få oppgradert utsleppet frå bustaden til ein miljømessig godkjent løysing.

Under føresetnad av at anlegget vert utført som skjult anlegg er det rådmannen sin vurdering at landskapet ikkje vert råka, og at det ikkje er ulemper som skal tilleggast vekt i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for plassering av septiktank med leidningsnett til sjø er oppfylt.

To terrengstøttemurar

Det er rådmannen sin vurdering at dei to terrengstøttemurane det er søkt om ikkje har samanheng med bustadeigedomen og dei andre tiltaka det er søkt om knytt til denne. I følgje opplysningar som er gjeve i søknaden har trong for terrengstøtte oppstått som følgje av at det er riven eit gamalt bustadhus på eigedomen gnr. 69 bnr. 30,31. Ut i frå skråfoto ser det også ut til at utsprenging til næringsverksemda nedanfor har fått ein verknad for stabiliteten i terrenget. Det er ikkje tilstrekkeleg opplysningar i søknaden til å ta stilling til om det er trong for å føre opp mur eller om sikring av terreng kan utførast på annan og mindre inngrepande måte.

Prosjekteringsgrunnlaget i saka er ikkje tilstrekkeleg til å kunne ta stilling til landskapsverknaden av tiltaket. Rådmannen saknar mellom anna terrengsnitt og opplysningar om murane er tenkt utført på ein måte som gjer det mogleg å fylle inn til jord for å føre attende eit naturleg terreng/vegetasjon.

Rådmannen vil utsetje handsaming av søknad som gjeld dei to terrengstøttemurane inn til det ligg føre meir utfyllande dokumentasjon i saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 048/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for planering av gardsplass og oppføring av støttemur på følgjande vilkår:

1. Skjeringar og høgdar skal sikrast.
2. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for plassering av septiktank med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Anlegget skal utførast som skjult anlegg.
2. Terrenget skal først attende når anlegget er ferdigstilt.
3. Endelig plassering av tiltaket vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Følgjebrev søknad om tiltak og dispensasjon gnr 69 bnr 8,19, 23 Radøy kommune