

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
047/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1627	14/6151

### **Dispensasjonssak Gbnr 69/5,12 Vågstaule - Tilkomstveg til bustad - 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 oppføring av tilkomstveg på følgjande vilkår:

1. Skjeringar og høgdeskilnader skal sikrast.

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 bnr. 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](#))
- Tilkomstveg (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 – Tilkomstveg

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 tilkomstveg handsama. Tilkomstveg ligg på eigedomen gnr. 69 bnr. 5,12, og vert nytta som tilkomstveg til gnr. 69 bnr. 8,19,23.

## 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 byggeforsbod 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 søkers 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 søkers 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 opplysningar i søknaden

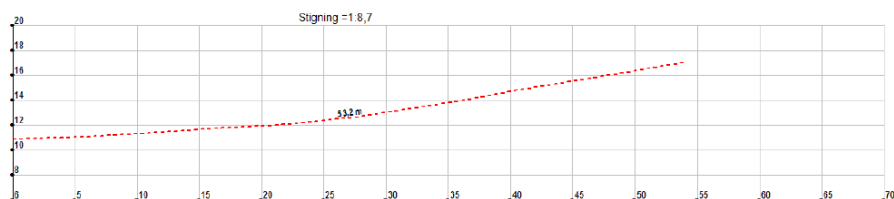
Det vert vist til søknad mottatt 13.03.14.

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

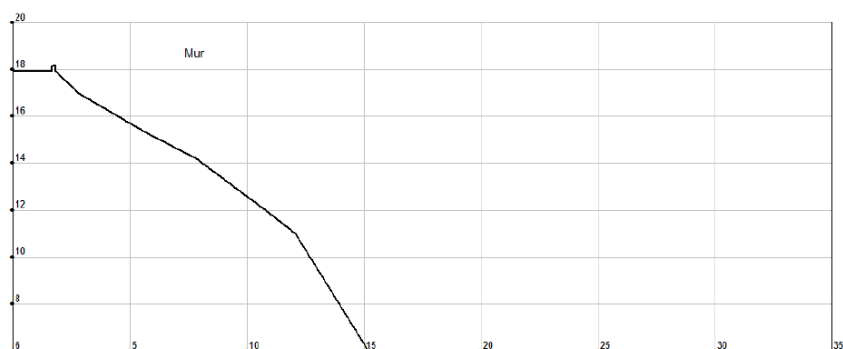
Det er etablert tilkomstveg til bustaden over gnr. 69 bnr. 5,12. Det ligg føre samtykke frå eigar av bnr. 5,12 til å leggje veg over eigedomen.

Vegen har ein lengde på ca. 53 meter og ein stigning på 1:8,7.

MOH LENGDEPROFIL VEI



MOH PROFIL A



## 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

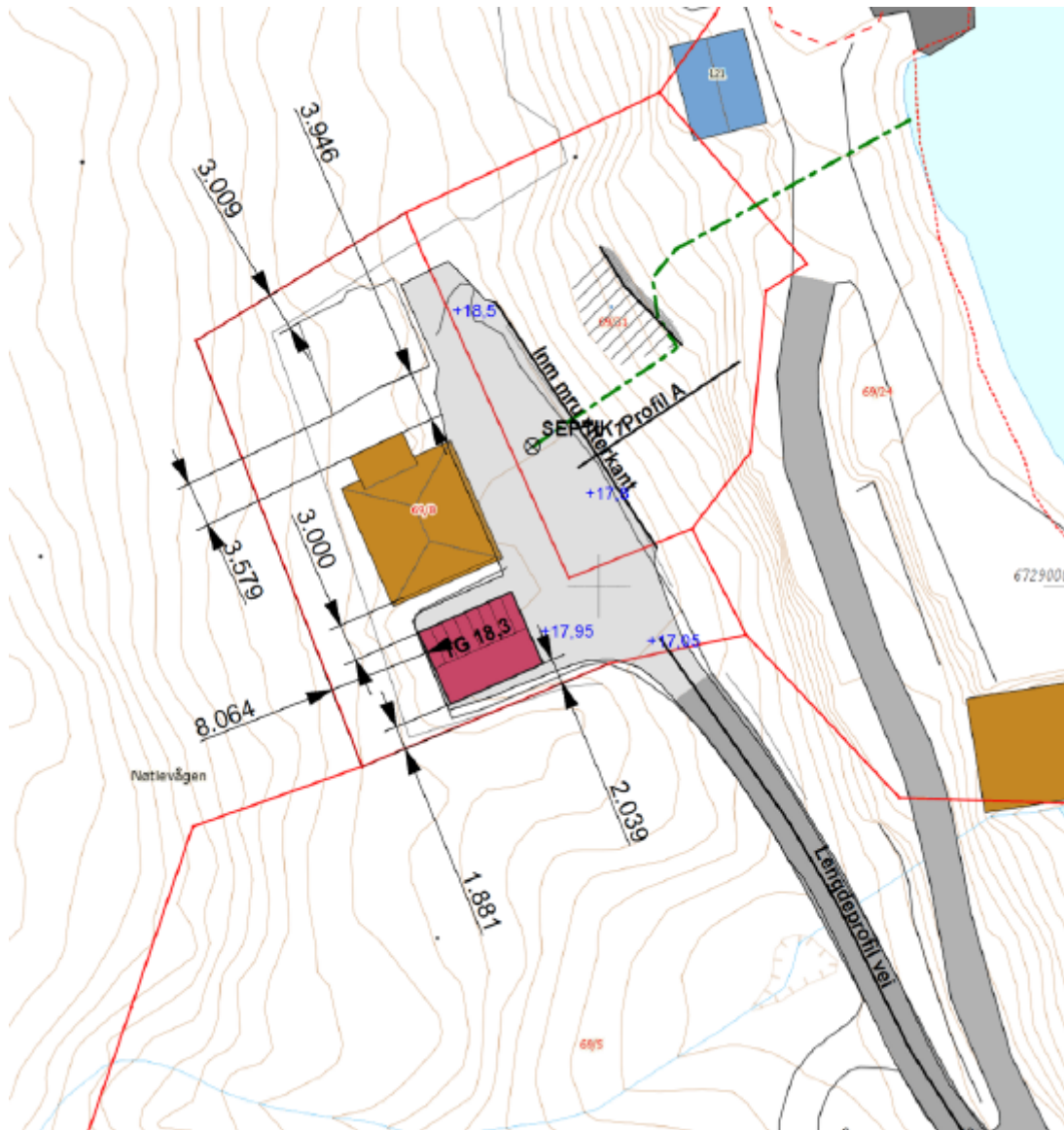
Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 21.03.14. Fylkesmannen har ikkje komen med uttale i saka.

## Nabovarsling

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

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.03.14.



## Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eiegdomen

Eiegdomen er bygd med einebustad. Einebustaden er opplyst oppført før bygningslova tredde i kraft. Kommunen har ikkje dokumentasjon på bygget i sitt arkiv.

Det er ein rekke andre tiltak på eiegdomen 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 tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremål LNF og at det difor er trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaket 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 ligg også ein annan tilkomstveg mellom vegen og strandlina.

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

Det er rådmannen sin vurdering at landskapsomsynet og omsynet til visuelle kvaliteter i frå sjø til ein viss grad vert råka av tiltaket. 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 vegen.

Rådmannen har særleg lagt vekt på at strandlina allereie er nedbygd og at det er industribygg og veg i området mellom omsøkte veg og strandlina, samt at landbruks- og friluftsinnteresser 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 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 vektinga 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.

Ulempene for landskapet og dei visuelle kvalitetane vil tale i mot ein dispensasjon, men ulempene for landskapet vert i denne aktuelle saka mindre enn fordelane ved å få vegtilkomst til ein heilårsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring tilkomstveg er oppfylt.

## 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 - 047/2014**

### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

### **PLT - vedtak:**

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

1. Skjeringar og høgdeskilnader skal sikrast.

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:**

Byggesak Gbnr 69/5,12 Vågstaule - Veg - søknad om dispensasjon