

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 066/2014 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 03.09.2014 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 14/1558 | 14/8192 |

Dispensasjonssak gbnr 24/297 Bø - støttemur og innbygging av septiktank - søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av to murkroner på ca. 30 cm høgde, samt gjerde og støttemur på 149 cm som omsøkt høgde på følgjande vilkår:

1. Gjerde skal utførast i type flettverksnetting og i ein farge som harmonerer med dei naturlege omgjevnadene.
2. Området mellom støttemur og øvre murkrone skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

Det vert gjeve dispensasjon for innbygging og overdekking av septiktank på følgjande vilkår:

1. Vegger og overdekking skal ha eit volum som er innafor det som er naudsynt for å dekke septiktanken.
2. Vegger skal utførast i naturstein eller anna materiale som har farge som harmonerer med dei naturlege omgjevnadene.
3. Septiktanken skal overdekkast med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.
4. Tiltaket skal ferdig utført vere minst mogleg synleg i terrenget. Tiltaket skal fremstå som terrengetilpassing og ikkje ha karakter av ein bygning.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Søkjjar er heimelshavar til eigedomen.

Habilitetsvurdering

Ingen merknad.

Tiltak

Det er søkt om oppføring av to murkroner på ca. 30 cm for montering av gjerde, samt ein mur på 149 cm. Det er vidare søkt om å bygge inn eksisterande septiktank på to sider.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er som følgjer:

Prosjektering av tiltaket har ikke vert tilstrekkelig, dette skyldes at Hiba Hus som har laget byggemeldingstegninger ikke prosjekterer grunnforhold utenfor grunnmuren på huset, derfor viser byggemeldingstegningene bare planert en meter utenfor hus. I og med at tomten er bratt ble det lagt steinmasser i to platå ned mot sjø for å unngå farer for utgliding av masser. Det var og vanskelig og se eksakt hvordan massene kunne plasseres uten fare for utgliding før grunnarbeidet startet opp pga tomtens beskaffenhet.

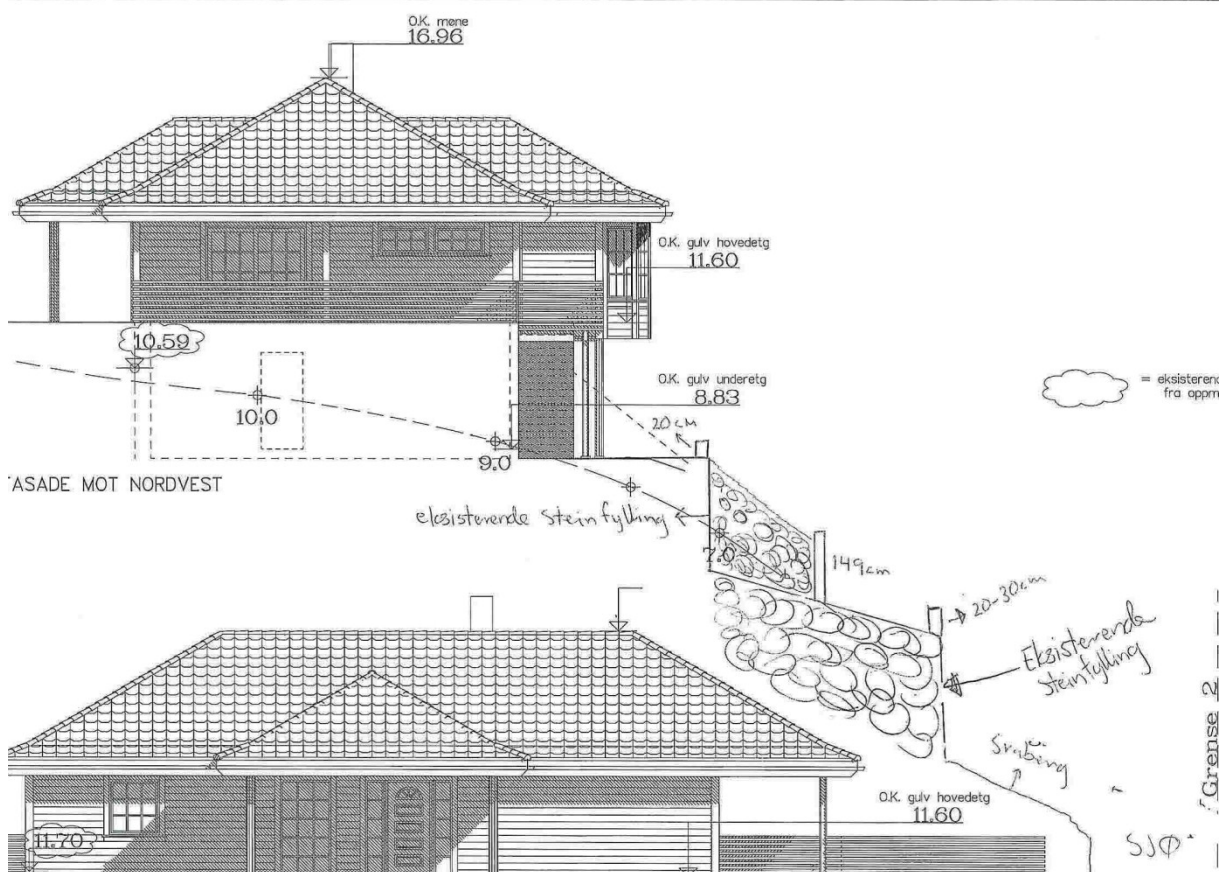
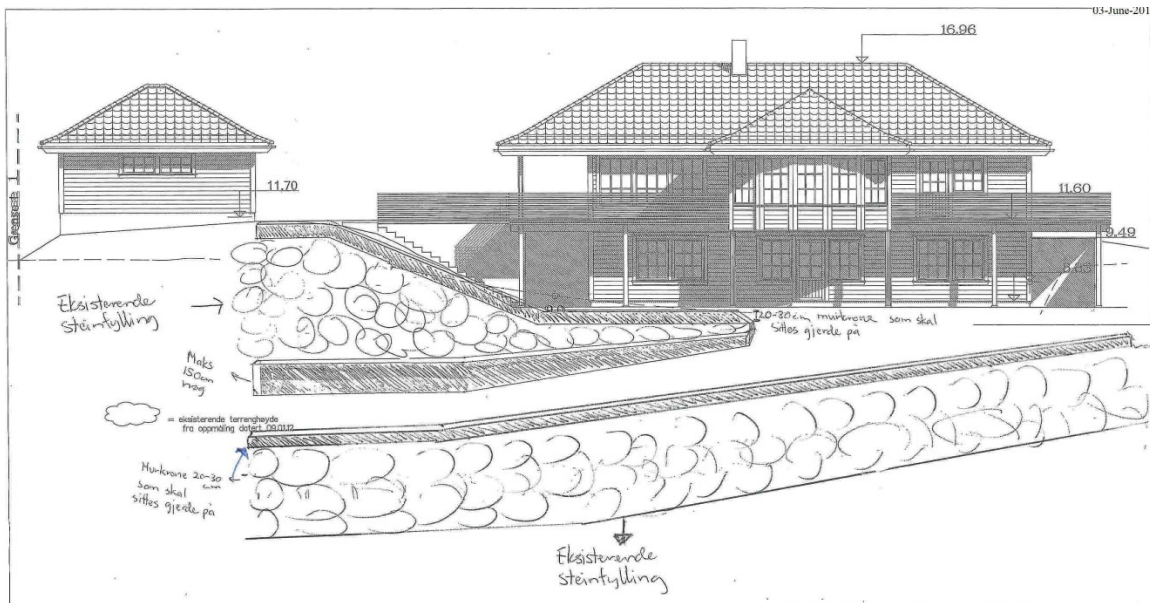
For å oppnå forsvarlig sikkerhetsnivå både med tanke på fare for utgliding av masser og at vi har små barn som skal kunne ferdes trygt på tomtens uteområde må det utføres tiltak på eiendommen.

Tiltak må utføres utenfor byggegrensen og innenfor 100 meters beltet mot sjø. Tiltaket som ønskes utført er av mindre karakter og gjelder oppføring av to murkroner på ca 30cm høyde som det skal sattes gjerder oppå, samt en mur på høyde 149cm, delvis mellom murkronene for å få en avtrapping av nivåforskjeller, dette for å få ett dempet visuelt uttrykk fra sjøen.

Tiltaket plasseres på Skarneset inn mot bukten i Hauglandsvågen. Området er ikke i bruk som friluftsområde for allmennheten, verken fra land eller sjø, og kan heller ikke anses som et attraktivt friluftsliv- og landskapsområde på grunn av tomtens topografi og beskaffenhet med hensyn til det skrånende terrenget mot sjøen. I tillegg vil vi påpeke at skjærgården som ligger rundt og utenfor Hauglandsvågen/Bøvågen i all hovedsak er uberørt og at det er disse områdene som er brukt til rekreasjon og friluftsliv for allmennheten. Tiltaket vil ikke forringe de allmenne interessene i forhold til natur- og friluftsliv og kan heller ikke anses å medføre en ytterligere privatisering av området.

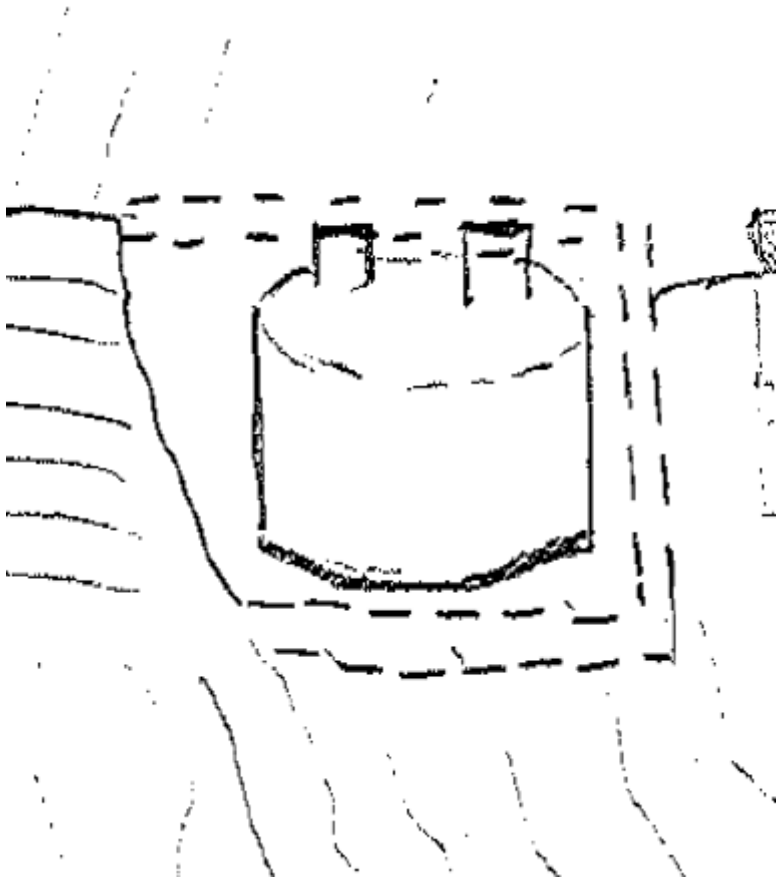
Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det er opplyst i søknaden at det i samband med oppføring av bustaden ble det etablert steinfylling i to nivå. Sikring av steinfyllingane mot utgliding er naudsynt. Samstundes er det naudsynt å sikre høgdeskilnadene for å unngå fallskader. Sikring skal utførast ved å føre opp to murkroner på ca. 30 cm høgde, med gjerde oppå, samt etablere støttemur på 149 cm høgde. Lengde på støttemur er ikkje opplyst



Når det gjelder innbygging av septiktank er det opplyst i søknaden at innbygging skal skje på to sider mot sjø, sør og vest. Tanken står inn til ein naturleg skjering mot nord. Innbyggingen skal utførast i betong eller treverk og septiktanken skal dekkast over med jord. Etter innbygging vil terrenget i følgje søker fremstå som ein jordskråning frå garasjen og ned mot sjøen.

Det har ikkje vore mogleg å grave ned septiktanken. Innbygging og overdekking er naudsynt for å få tanken og leidningsnett skilt i terrenget.

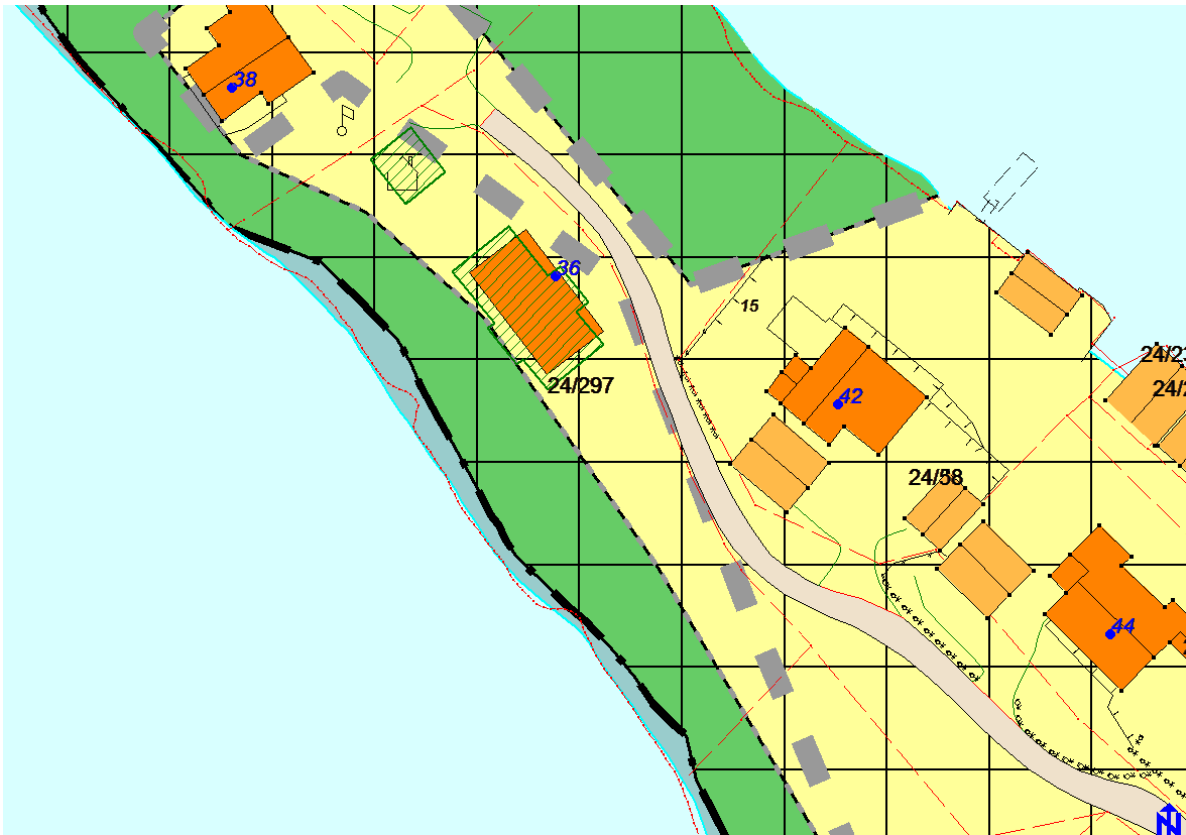


Det vert elles vist til søknad mottatt 03.06.14.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for bustader.

Kommuneplanen viser byggegrense mot sjø. Tiltaka ligg utanfor byggegrense.



Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Det ligg føre løyve til oppføring av einebustad og garasje frå 13.02.2012. Det ligg føre mellombels bruksløyve for bustaden fram til 01.05.15.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 24.06.14. Det ligg ikkje føre uttale innan fristen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 03.06.14. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo innan fristen.

Plassering

Tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.04.14.



LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan 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 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 samheng 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:

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering i tråd med arealføremål i plan, men kjem utanfor byggegrense mot sjø etter kommuneplanen.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

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

I prosessen med utarbeiding av ny kommuneplan for Radøy kommune var funksjonell strandsone mot sjø vurdert konkret i alle byggeområdar i kommunen. Eit av prinsippa som vart lagt til grunn for vurderinga var at det ikkje skulle etablerast nye bygg nærare strandlina enn eksisterande bygg i eit område. Byggegrense mot sjø vart med grunnlag i dette prinsippet i hovudsak trekt i vegglivet på eksisterande bygg.

Denne aktuelle eigedomen var ubyggd på tidspunktet for kommuneplanprosessen. Byggegrense vart opphavleg satt heilt bak på eigedomen, men vart i løpet av prosessen flytta noko fram for å opne for ein einebustad. Byggegrensa vart trekt langt bak på eigedomen og i ettertid ser ein at flytting av byggegrense kanskje ikkje tok tilstrekkeleg omsyn til grunnarbeid, leidningsnett, etc.

Søkjjar har tidlegare søkt dispensasjon for oppføring av naust og kai på eigedomen utanfor byggegrensen, men har etter klagehandsaming hos setjefylkesmann i Sogn og fjordane fått avslag. Grunngjevinga i saka var knytt til landskapsomsynet, kommuneplanen sin rolle som overordna informasjons- og styringsverktøy og presedensverknader. Setjefylkesmannen peikte spesielt på at naust/kai vil bryte opp eit større urørt landskapsområde, medan «*huset vil liggje ein del høgare og lengre frå det området som krever mest vern*», jf. Fylkesmannen i Sogn og fjordane sitt vedtak av 24.05.12.

To murkroner med gjerde og støttemur

Dei to murkroner med gjerde og støttemur er del av grunnarbeidet for bustaden og må sjåast som

ein del av bustadtiltaket.

Tiltaket ligg samstundes nærmare strandlina enn opphavleg godkjent bustad. Med utgangspunkt i vurderinga som tidlegare er gjort av setjefylkesmannen vert omsynet bak byggeforbodet ikkje råka i like stor grad som om tiltaket hadde vore i strandlina, men i større grad enn omsyna bak byggeforbodet vert råka av sjølve bustaden.

Søkjjer har opplyst at det var naudsynt å leggje fylling i to platå for å unngå utgliding av steinmassane. Rådmannen vil peike på at det er uheldig at svikt i prosjekteringa får den konsekvens at det må søkjast dispensasjon for tiltaket. Det er også uheldig at arbeidet hald fram utan naudsynt omprosjektering og endringssøknad.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø vert råka ved å gje dispensasjon i saka. Basert på tiltaket sin art og moglegheita for avbøtande tiltak er det likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side.

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

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 vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen i denne saka lagt avgjerande vekt på omsynet til tryggleik. Murkronar med gjerde og støttemur er naudsynt både for å sikre at massane under bustaden ligg i ro, og for å sikre høgdeskilnader på eigedomen mot fallulykker.

Ulempene for landskapet kan eit stykke på veg bøtast på ved å setje krav til utføring av tiltaket. Rådmannen rår til at det vert stilt vilkår knytt til material- og fargeval og etablering av stadeigen vegetasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av to murkroner med gjerde, samt støttemur som omsøkt er oppfylt.

To vegger rundt septiktank med overdekking

Det ligg føre utsleppsløyve for eigedomen i sak 137/12 av 31.05.13. Det er eit vilkår for utsleppsløyvet at avlaupsanlegget vert utført i samsvar med Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg § 11 c og d:

«c) Anlegg/leidningsnett skal vere frostsikkert og ha tilstrekkeleg yteevne under alle normale klimatilhøve.

d) Det skal takast omsyn til landskap og natur i utføring og plassering av anlegget og leidningar.»

Overdekking av leidningsnettet vil vere naudsynt for å oppfylle forskriftskrava. Anlegget ligg på fjell. Det har ikkje vore mogleg å grave anlegget ned i terrenget, og løysinga vil då vere å heve terrenget ved septiktanken.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø vert råka ved å gje dispensasjon i saka. Basert på tiltaket sin art og moglegheita for avbøtande tiltak er det likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at omsynet til at utføring av avlaupsanlegget vert i samsvar med forskriftskrava.

Ulempene for landskapet kan eit stykke på veg bøtast på ved å setje krav til utføring av tiltaket. Rådmannen rår til at det vert stilt vilkår knytt til storleik på tiltaket, material- og fargeval og etablering av stadeigen vegetasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av to sideveggar og overdekking av septiktank med jord som omsøkt 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 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 - 066/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av to murkroner på ca. 30 cm høgde, samt gjerde og støttemur på 149 cm som omsøkt høgde på følgjande vilkår:

1. Gjerde skal utførast i type flettverksnetting og i ein farge som harmonerer med dei naturlege omgjevnadene.
2. Området mellom støttemur og øvre murkrone skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

Det vert gjeve dispensasjon for innbygging og overdekking av septiktank på følgjande vilkår:

1. Vegger og overdekking skal ha eit volum som er innafor det som er naudsynt for å dekke septiktanken.
2. Vegger skal utførast i naturstein eller anna materiale som har farge som harmonerer med dei naturlege omgjevnadene.
3. Septiktanken skal overdekkast med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.
4. Tiltaket skal ferdig utført vere minst mogleg synleg i terrenget. Tiltaket skal fremstå som

terrengtilpassing og ikkje ha karakter av ein bygning.

Vedlegg:

Dispensasjonssak gbnr 24/297 Bø - søknad om dispensasjon - betongmurer